

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN AKAD
PENGADAAN PERUMAHAN ISLAMI**

(Studi di Perumahan Sebiay Sumantri Estate, Natar, Lampung Selatan)



Skripsi

Di Ajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat guna
memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam ilmu Hukum Islam

Oleh

ARIN IKA SEPTI

NPM. 1421030277

Jurusan :Muamalah (Hukum Ekonomi Islam)

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) RADEN INTAN LAMPUNG

1439 H / 2018 M

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN AKAD
PENGADAAN PERUMAHAN ISLAMI**

(Studi di Perumahan Sebiay Sumantri Estate, Natar, Lampung Selatan)

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat
guna Memperoleh Gelar Sarjana (S.H) dalam Ilmu Hukum Islam**

Oleh

Arin Ika Septi

NPM. 1421030277

Jurusan: Muamalah (Hukum Ekonomi Syariah)

Pembimbing I : Dr. H. Khairuddin, M.H.

Pembimbing II : Hj. Nurnazli, S.Ag., S.H., M.H.

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG

1439 H / 2018 M

ABSTRAK

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN AKAD PENGADAAN PERUMAHAN ISLAMI

(Studi di Perumahan Sebiay Sumantri Estate, Natar, Lampung Selatan)

Oleh:

Arin Ika Septi

Perumahan Islami merupakan perumahan yang mengusung konsep Islami, biasanya mempunyai karakteristik yang disesuaikan dengan nilai-nilai keindahan dalam Islam serta tidak bertentangan dengan syariat Islam. Perumahan Sebiay Sumantri Estate merupakan perumahan yang mengusung konsep Islami, perumahan ini memberikan fasilitas seperti masjid untuk sarana beribadah, TPA (Taman Baca Al-Qur'an) yang diperuntukan untuk anak-anak mengaji, dan ada pengajian rutin yang diadakan pihak perumahan setiap 1 bulan sekali serta hanya diperuntukan orang muslim saja.

Berdasarkan latar belakang terdapat beberapa rumusan masalah *pertama*, bagaimana pelaksanaan akad pengadaan perumahan Islami pada perumahan Sebiay Sumantri Estate? *Kedua*, bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan akad pengadaan perumahan Islami pada perumahan Sebiay Sumantri Estate.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif karena dalam penelitian ini mendeskripsikan atau menjelaskan data yang diperoleh melalui lapangan. Penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (*field research*) yang bersifat deskriptif analisis. Sumber data yang dikumpulkan adalah data primer yang diambil dari sejumlah responden yang terdiri dari pihak developer perumahan dan pembeli rumah dengan menggunakan metode wawancara dan dokumentasi, sedangkan data sekunder dapat melalui kepustakaan bertujuan untuk mengumpulkan data dan informasi dengan bantuan buku-buku yang terdapat di perpustakaan.

Pelaksanaan akad jual beli Perumahan Sebiay Sumantri Estate dilakukan 3 cara pembayaran yaitu *pertama*, dengan cara cash/tunai yaitu membayar dengan cara melunasinya. *Kedua*, cash bertahap/ cash lunak yaitu pembayaran dengan cara memberikan 50% dari harga rumah dan pelunasan selanjutnya akan di berikan waktu 6 sampai 24 bulan. *Ketiga*, kredit yaitu dengan cara mengangsur dalam hal ini pihak perumahan bekerjasama dengan Bank BNI Syariah. Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan akad pengadaan perumahan Islami yaitu jual beli rumah pada Perumahan Sebiay Sumantri sudah menggunakan akad syariah, yaitu akad-akad yang sudah sesuai dengan syariat Islam. Maka jual beli rumah pada perumahan Sebiay Sumantri pada prinsipnya adalah sah menurut hukum Islam.



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Let. Kol. H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telepon (0721) 703521, 780421 fax. (0721) 78422

PERSETUJUAN

**Tim Pembimbing telah membimbing dan mengoreksi skripsi
Saudara :**

Nama : Arin Ika Septi
Npm : 1421030277
Jurusan : Mu'amalah
Fakultas : Syari'ah
**Judul : Tinjauan Hukum Islam terhadap Pelaksanaan
Akad Pengadaan Perumahan Islami (Studi di
Perumahan Sebiay Sumantri Estate, Natar,
Lampung Selatan)**

MENYETUJUI

**Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang
Munaqasyah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.**

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. H. Khairuddin, M.H.
NIP. 196210221993031002

Hj. Nurnazli, S.Ag., S.H., M.H.
NIP. 197111061998032005

**Mengetahui ,
Ketua Jurusan Mu'amalah**

Dr. H. A. Khumedi Ja'far, S. Ag., M.H.
NIP. 197208262003121002



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Let. Kol. H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telepon (0721) 703521, 780421 fax. (0721) 78422

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul : **Tinjauan Hukum Islam terhadap Pelaksanaan Akad Pengadaan Perumahan Islami (Studi di Perumahan Sebiay Sumantri Estate, Natar, Lampung Selatan).** Disusun oleh **Arin Ika Septi NPM : 1421030277**, Program Studi **Mu'amalah**, telah diujikan dalam sidang munaqasyah di Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung Hari/Tanggal : Kamis/ 28 Juni 2018.

TIM MUNAQASYAH

Ketua : Hj. Linda Firdawaty, S.Ag., M.H. (.....)

Sekretaris : Helma Maraliza, S.E.I., M.E.Sy. (.....)


Penguji I : Dr. Siti Mahmudah, S.Ag., M.Ag. (.....)

Penguji II : Dr. H. Khairuddin, M.H. (.....)

**Mengetahui
Dekan Fakultas Syariah**

Dr. Alamsyah, S.Ag., M.Ag.
NIP. 197009011997031002

MOTTO

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُم مِّنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا ... 

Artinya: “Dan Allah menjadikan bagimu rumah-rumahmu sebagai tempat tinggal...”¹



¹ Q.S. An-Nahl (16):80.

PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim.

Skripsi sederhana ini kupersembahkan sebagai bentuk ungkapan rasa syukur, tanda cinta dan kasih sayang, serta hormat yang tak terhingga kepada:

1. Untuk Bapak dan Ibu tercinta (Widodo dan Sumini) atas segala jasa, pengorbanan, do'a, motivasi, dukungan moril dan materiil serta curahan kasih sayang yang tak terhingga, sehingga dengan upayaku dapat menyelesaikan skripsi ini bisa membuat kalian bangga.
2. Almamater tercinta Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.



RIWAYAT HIDUP

Arin Ika Septi, dilahirkan di Kulon Progo, pada tanggal 26 September 1996, anak tunggal dari pasangan Bapak Widodo dan Ibu Sumini.

Menempuh pendidikan berawal pada:

1. TK Dharma Wanita Persatuan pada tahun 2001 dan selesai pada tahun 2002.
2. Sekolah Dasar Negeri (SDN) 2 Kalianda pada tahun 2002 dan selesai pada tahun 2008.
3. Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 1 Kalianda pada tahun 2008 dan selesai pada tahun 2011.
4. Sekolah Menengah Atas Negeri (SMAN) 1 Kalianda pada tahun 2011 dan selesai pada tahun 2014.
5. Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, mengambil program studi Mu'amalah (Hukum Ekonomi Syari'ah) pada Fakultas Syariah dan Hukum tahun 2014 dan selesai pada tahun 2018.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kita panjatkan kehadirat Allah swt yang telah memberikan taufik dan hidayah-Nya sehingga dapat terselesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi besar Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat, dan para pengikutnya, dan semoga kita mendapat syafaat beliau di hari kiamat kelak.

Adapun judul skripsi ini “Tinjauan Hukum Islam terhadap Pelaksanaan Akad Pengadaan Perumahan Islami (Studi di Perumahan Sebiay Sumantri Estate, Natar, Lampung Selatan)”. Skripsi ini disusun untuk melengkapi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Ilmu Syariah pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung. Dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan kesalahan, hal tersebut semata-mata karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki. Oleh karena itu mohon kiranya kritik dan saran yang sifatnya membangun dari semua pembaca.

Penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan berkat bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, kami ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya dan apresiasi yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang terlibat atas penulisan skripsi ini. Secara khusus kami ucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Alamsyah, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa tanggap terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswa.
2. Dr. H. A. Khumedi Ja'far, S.Ag., M.H. selaku Ketua Jurusan Mu'amalah dan Khoirudin, M.S.I. selaku Sekretaris Jurusan Mu'amalah Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa membantu memberikan bimbingan serta arahan terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswanya.
3. Dr. H. Khairuddin, M.H., selaku dosen pembimbing 1 dan Hj. Nurnazli, S.Ag.,S.H.,M.H. selaku dosen pembimbing II yang selalu memberikan masukan, saran, dan bimbingannya sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini.
4. Kepala beserta Staf Perpustakaan Pusat dan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan kemudahan dalam menyediakan referensi yang dibutuhkan.

5. Bapak/ibu Dosen Fakultas Syariah yang telah mendidik dan membimbing dan juga seluruh Staf Kasubbag yang telah banyak membantu untuk menyelesaikan skripsi ini.
6. Sahabat-sahabat seperjuangan Muamalah Angkatan 2014, khususnya sahabatku yang ada di Muamlah F, yang telah membantu dan memotivasi dalam penyelesaian skripsi ini.
7. Sahabat-sahabatku Siti Zubaidah, Nur Anisa, Venti Oktamelya, Aulia Gustin, Hasiyah, Eva Sumarwiyanti, Ayu Anastasya, Intan Kusuma Beta, Chasilda Indriyani, Citra Biovika, dan Siti Nur Kholifah terima kasih atas semangat dan doa yang kalian berikan.
8. Teman-Teman KKN 228 Sri Rahayu Pringsewu terimakasih atas semangat yang kalian berikan.
9. Teman-Teman KSPMS UIN Raden Intan Lampung terimakasih untuk kebersamaannya selama ini.
10. Kepada semua pihak yang tidak bisa disebutkan namanya satu-persatu yang telah berjasa membantu menyelesaikan skripsi ini.

Semoga bantuan yang ikhlas dan amal baik dari semua pihak mendapat pahala dan balasan yang melimpah dari Allah swt.

Akhir kata, kami memohon taufik dan hidayah-Nya kepada Allah swt. Dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi diri sendiri khususnya dan bagi kita semua pada umumnya. Amin

Bandar Lampung, 6 Juni 2018

Penulis

Arin Ika Septi
NPM. 1421030277

DAFTAR ISI

	Halaman
COVER LUAR.....	i
COVER DALAM.....	ii
ABSTRAK.	iii
PERSETUJUAN.....	iv
PENGESAHAN.....	v
MOTTO.	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
RIWAYAT HIDUP.	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
 BAB I : PENDAHULUAN	
A. Penjelasan Judul.....	1
B. Alasan Memilih Judul.	2
C. Latar Belakang Masalah.....	3
D. Rumusan Masalah.....	9
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.	9
F. Metode Penelitian.....	10
 BAB II : LANDASAN TEORI	
A. Akad dalam Islam	
1. Pengertian akad.....	16
2. Dasar Hukum Akad.	17
3. Rukun dan Syarat Akad.	18
B. Murabahah (Jual Beli)	
1. Pengertian Murabahah (Jual Beli).	20
2. Dasar Hukum Murabahah	21
3. Rukun dan Syarat Murabahah.	25
4. Macam-Macam Murabahah.....	28
5. Murabahah (Jual Beli) yang Dilarang.	30
6. Khiyar dalam Jual Beli.	36
7. Prinsip Dasar Muamalah.	40

8. Manfaat dan Hikmah Jual beli.....	50
C. Perumahan dengan Konsep Islami	
1. Pengertian Rumah dengan Konsep Islam.	51
2. Dasar Hukum Rumah dengan Konsep Islam.	52
3. Kriteria Rumah dengan Konsep Islam.	53
4. KPR Syariah.....	59
5. Tata Cara Pelaksanaan Perumahan Islami Bersubsidi.	60
BAB III : LAPORAN HASIL PENELITIAN	
A. Gambaran Umum Perumahan Islami pada Perumahan Sebiay Sumantri Estate	
1. Perumahan Sebiay sumantri estate.	64
2. Konsep dan Type Perumahan Sebiay sumantri Estate.	65
B. Gambaran Umum tentang Jual Beli Perumahan Islami Bersubsidi pada Perumahan Sebiay Sumantri Estate	
1. Mekanisme Jual Beli Rumah pada Perumahan Sebiay Sumantri Estate.	71
2. Akad pada Perumahan Islami	70
BAB IV : ANALISIS DATA	
A. Pelaksanaan Akad Pengadaan Perumahan Islami	76
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Pengadaan Perumahan Islami.....	78
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan.	87
B. Saran-saran.....	88
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebelum menguraikan pembahasan lebih lanjut, agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam makna yang terkandung dalam judul, maka diperlukan adanya penjelasan istilah-istilah pada judul **“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN AKAD PENGADAAN PERUMAHAN ISLAMI”** (Study di Perumahan Sebiay Sumantri Estate, Natar, Lampung Selatan). Adapun istilah-istilah dalam judul tersebut adalah:

1. Tinjauan

Tinjauan adalah hasil meninjau, pandangan, pendapat (sudah menyelidiki, mempelajari dsb).²

2. Hukum Islam

Hukum Islam adalah sekumpulan ketetapan hukum kemaslahatan mengenai perbuatan hamba yang terkandung dalam sumber *Al-Qur'an* dan *Sunnah* baik ketetapan secara langsung ataupun tidak langsung.³

3. Akad

Akad (ikatan, keputusan, atau penguatan) atau perjanjian atau kesepakatan atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah.⁴

² Tim Redaksi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2008), h. 1470.

³ Bunyana Solihin, *Kaidah Hukum Islam*, (Yogyakarta: Kreasi Total media, 2016), h. 9.

⁴ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012), Cet ke-4, h. 35.

4. Perumahan Islami

Perumahan adalah kumpulan beberapa buah rumah, rumah-rumah tempat tinggal.⁵ Islam adalah agama samawi dari Allah SWT yang ajarannya telah diwahyukan kepada Nabi Muhammad SAW dan disampaikan kepada seluruh umat manusia.⁶ Jadi perumahan Islami adalah suatu perkumpulan rumah-rumah yang memiliki konsep Islam.

Berdasarkan istilah-istilah pada judul, sebagaimana diungkap diatas maka yang dimaksud dalam judul ini adalah suatu upaya pengkajian mendalam terhadap perumahan dengan konsep islami.

B. Alasan Memilih Judul

Alasan penulis memilih judul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perumahan dengan Konsep Islami (Study di Perumahan Sebiay Sumantri Estate, Natar, Lampung Selatan) adalah sebagai berikut:

1. Alasan objektif

Karena pada perumahan Sebiay Sumantri Estate ini mengusung nuansa islami, dan banyak masyarakat tertarik pada perumahan bernuansa Islami sehingga penulis ingin meneliti bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan akad pengadaan perumahan Islami.

2. Alasan Subjektif

- a. Berdasarkan aspek yang diteliti mengenai permasalahan tersebut serta dengan tersedianya literatur yang menunjang maka sangat memungkinkan untuk dilakukan suatu penelitian serta pokok bahasan

⁵ Tim Redaksi, *Op. Cit.* h. 1189.

⁶ Ahsein W. Alhafidz, *Kamus Fiqh*, (Jakarta: Amzah, 2013), h. 95.

judul ini relevan dengan disiplin ilmu yang dipelajari di Fakultas Syariah jurusan Muamalah.

- b. Berdasarkan data jurusan, belum ada yang membahas pokok permasalahan ini, sehingga memungkinkannya untuk mengangkat sebagai judul skripsi.

C. Latar Belakang Masalah

Perumahan Islami merupakan perumahan yang mengusung konsep Islami, biasanya mempunyai karakteristik yang disesuaikan dengan nilai-nilai keindahan dalam Islam serta tidak bertentangan dengan syariat Islam. Perumahan Sebiay Sumantri Estate merupakan perumahan yang mengusung konsep Islami, perumahan ini memberikan fasilitas seperti masjid untuk sarana beribadah, TPA (Taman Baca Al-Qur'an) yang diperuntukan untuk anak-anak mengaji, dan ada pengajian rutin yang diadakan pihak perumahan setiap 1 bulan sekali serta hanya diperuntukan orang muslim saja.

Pengembangan Perumahan juga merupakan kebijakan yang dilakukan pemerintah untuk dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan fasilitas perumahan sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang jumlahnya semakin banyak.⁷ Di samping itu, perumahan itu sendiri juga merupakan salah satu kebutuhan pokok dalam kehidupan masyarakat yang sangat menentukan tingkat kemakmuran dan kesejahteraan sosial.⁸

Islam sebagai konsep ataupun sistem hidup merupakan panduan pokok bagi manusia untuk hidup dan kehidupannya, yang menjanjikan sebuah

⁷ Sjafrijal, *Ekonomi Wilayah Dan Perkotaan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012) h. 238.

⁸ *Ibid*, h. 239.

keteraturan, keselamatan, kedamaian dan kesejahteraan kehidupan dunia dan akhirat. Sebagai panduan pokok, Islam memiliki kosekuensi-konsekuensi bagi manusia yang meyakiniinya, yaitu berupa aturan yang harus dipatuhi atau bisa juga berupa tindakan-tindakan yang sepatuhnya dilakukan oleh penganutnya dengan menjaga kefitrahanannya sebagai individu dan keharmonisan interaksinya dengan individu lain.⁹

Saat ini terdapat kecenderungan masyarakat akan pentingnya nilai-nilai agama dalam kehidupan dan juga pendidikan nilai-nilai agama terhadap keturunan mereka mulai dari lingkungan disekitar tempat tinggal mereka. Kondisi tersebut merupakan sebuah peluang dari pengembang perumahan dalam mengembangkan hunian dengan konsep Islami.¹⁰ Rumah dengan konsep Islami biasanya mempunyai dekorasi atau ornamen yang disesuaikan dengan nilai-nilai keindahan dalam Islam serta tidak bertentangan dengan Syariah.¹¹

Dalam Islam ketika kita ingin melakukan suatu transaksi maka harus dengan akad. Akad memiliki peranan dalam setiap transaksi yang dilakukan bagi setiap orang. Dalam suatu transaksi terdapat kebebasan dalam melakukan akad, asalkan akad yang dilaksanakan berdasarkan syariat agama dan setiap orang yang ingin yang ingin bertransaksi haruslah dengan akad dan dalam praktiknya untuk membeli sebuah rumah haruslah memakai akad. Jual beli

⁹ Ali Sakti, *Analisis Teoritis Ekonomi Islam*, (Jakarta: Paradigma dan AQSA Publishing, 2007), Cet Ke-1, h. 45.

¹⁰ KOMPAS.Com, “*Konsep Perumahan Islami, Seperti Apa?*” Artikel ini diakses pada 10 juni 2017 dari http://www.Kompas.Com/Konsep_Perumahan_Islami/html.

¹¹ Riyanto Sofyan, *Bisnis Syariah Mengapa Tidak?*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2011), h. 71.

merupakan suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai sukarela diantara keduanya.¹² Dalam jual beli para penjual dan pembeli memiliki kebebasan seperti sabda Rosulullah SAW.

حديث ابن عمر رضي الله عنهما , عن رسول الله صلى الله عليه وسلم أنه قال : إِذَا تَبَايَعَا لِرَجُلَانِ فَكُلُّ وَاحِدٍ مِنْهُمَا بِاخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا , وَكَانَا جَمِيعًا : أَوْ يُخَيَّرُ أَحَدُهُمَا إِلَّا خَرَفَتَا يِعَا عَلَى ذَلِكَ فَقَدْ وَجَبَ الْبَيْعُ , وَإِنْ تَفَرَّقَا بَعْدَ أَنْ يَتَبَايَعَا وَلَمْ يَتْرُكْ وَاحِدٌ مِنْهُمَا الْبَيْعَ فَقَدْ وَجَبَ الْبَيْعُ

Artinya: Nabi SAW bersabda : *Jika terjadi jual beli antara dua orang, maka masing-masing bebas selama belum berpisah dan setuju keduanya, atau yang satu memberi kebebasan kepada yang lain kemudian keduanya menetapkan sesuatu maka telah selesai jual beli menurut ketentuan itu, dan jika keduanya berpisah sesudah akad jual beli dan masing-masing tidak mengurungkan (membatalkan) penjualan itu maka telah berlaku jual beli (Bukhari, Muslim).*¹³

Pada hadist di atas menerangkan apabila terjadi jual beli maka para pihak yang bertransaksi memiliki hak untuk meneruskan atau membatalkan jual beli tersebut selama mereka belum berpisah dari tempatnya atas persetujuan dari keduanya. Selama mereka tidak mengadakan kesepakatan untuk tidak ada khiyar atau kesepakatan untuk membatalkan hak khiyar setelah dilangsungkannya jual beli.

Jadi di dalam jual beli para penjual atau pembeli memiliki kebebasan untuk meneruskan proses jual belinya atau membatalkannya. *Murabahah*, secara fiqh, pembayarannya ada yang *naqdan* (tempo) atau *bitsaman ajil* (tanggung tempo),¹⁴ diperbolehkan bagi seseorang menjual makanan atau

¹²Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2014), h.68.

¹³ Muhammad Fu'ad Abdul Baqi, *Al-Lu'lu wal Marjan*, (Surabaya: PT Bina Ilmu, 2003), h. 552.

¹⁴Adiwarman A Karim, *Ekonomi Islam*, (Jakarta: GemaInsani, 2001), h.90.

yang lainnya secara tidak tunai dengan batas waktu tidak tertentu, meskipun dia menaikan harganya sampai batas waktu tertentu. Bagi orang yang berhutang untuk segera melunasi hutangnya pada saat jatuh tempo.¹⁵

Hal itu berdasarkan firman Allah SWT dalam surat Al-Baqarah ayat:283 sebagai berikut.

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْنْ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَفْنِ
بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ ۚ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۚ وَلَا
تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۚ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ ءَاثِمٌ قَلْبُهُ ۚ وَاللَّهُ بِمَا
تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ۝۲۸۳ ﴾

Artinya: Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksiannya, karena barangsiapaapun menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang dikerjakannya.¹⁶

Ayat di atas menerangkan bahwa jika bermuamalah secara tidak tunai maka seyogyanya dilakukan secara tertulis dan ada saksi agar tidak terjadi sesuatu hal yang berakibat buruk dikemudian hari tetapi apabila tidak mendapat seorang saksi ataupun penulis maka hendaklah yang meminjam memberikan jaminan kepada yang berpiutang.

¹⁵Syaikh Ahmad bin Abrurrazaq ad- Duwaisy, *Fatwa-Fatwa Jual Beli*, (Pustaka Imam Asy- Syafi'i), h.157.

¹⁶Q.S. Al-Baqarah (2):283.

Kebutuhan barang konsumsi, perumahan atau property apa saja secara umum dapat di penuhi dengan pembiayaan berpola jual beli dengan akad *murabahah*.¹⁷ Dalam transaksi jual beli di haruskan adanya kejujuran diantara pihak penjual dan pembeli seperti sabda Rosulullah SAW.

حَدِيثُ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَ

سَلَامٍ ، أَنَّهُ يُخَذَّعُ فِي الْبُيُوعِ ، فَقَالَ : إِذَا بَايَعْتَ فَقُلْ لَا خِلَافَ

Artinya: *Abdullah bin Umar ra. berkata: Seseorang memberi tahu kepada Nabi SAW. Bahwa ia selalu tertipu dalam pembelian atau penjualan, maka Nabi SAW bersabda kepadanya: jika anda membeli sesuatu maka katakan kepada penjualnya : tidak ada tipu menipu dalam agama. (Bukhari, Muslim)*¹⁸

Hadist di atas menjelaskan bahwa Islam melarang adanya penipuan dalam jual beli. Penipuan yang dilakukan dalam jual beli dapat merusak hubungan muamalat, perbuatan ini mengakibatkan hilangnya rasa saling percaya antar sesama. Islam menghendaki agar para penjual dapat berterus terang kepada para pembelinya.

Program Pemerintah mengenai upaya pembangunan perumahan dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat terutama untuk golongan masyarakat menengah ke bawah pembelian secara kredit menarik banyak developer untuk mengadakan pembangunan perumahan salah satu contohnya adalah

¹⁷Ascarya, *Op. Cit* , h.127.

¹⁸ Muhammad Fu'ad Abdul Baqi, *Op. Cit* . h.553.

perumahan dengan konsep Islami di jl Sebiay Kelurahan Hajimena Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan.

Dalam Al-Qur'an ayat yang menyinggung tentang rumah terdapat dalam QS. An-Nahl ayat 80 sebagai berikut:

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُم مِّنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُم مِّنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ
بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَابِهَا
وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارُهَا أَثَثًا وَمَتَعًا إِلَىٰ حِينٍ ﴿٨٠﴾

Artinya: *Dan Allah menjadikan bagimu rumah-rumahmu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagi kamu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit binatang ternak yang kamu merasa ringan (membawa)nya di waktu kamu berjalan dan waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu onta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan perhiasan (yang kamu pakai) sampai waktu (tertentu).¹⁹*

Ayat di atas menerangkan bahwa Allah menunjukan kebesaraannya seperti Allah berikan rasa ketenangan di dalam rumah. Dia memudahkan manusia untuk mengolah kulit binatang ternak menjadi kemah yang ringan dibawa bepergian atau waktu bermukim.

Dengan adanya program pembayaran secara kredit dapat memperlancar arus barang dan uang, meningkatkan kegairahan berusaha masyarakat, memperlancar pembayaran,²⁰ dan juga dapat membantu masyarakat golongan menengah kebawah untuk mempunyai rumah tetapi dalam konsep perumahan

¹⁹Q.S. An-Nahl (16):80.

²⁰Melayu S.P Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2004), h.88.

Islami ini bagaimanakah Pelaksanaan akad yang di laksanakan Perumahan Sebiay Sumantri Estae.

D. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pelaksanaan akad Pengadaan Perumahan Islami Pada Perumahan Sebiay Sumantri Estate?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap Pelaksanaan akad pengadaan Perumahan Islami pada Perumahan Sebiay Sumantri Estate?

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Secara umum penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Pengadaan Perumahan Islami di Perumahan Sebiay Sumantri Estate, Natar, Lampung Selatan. Adapun secara khusus tujuan penelitian ini untuk mengetahui:

- a. Untuk mengetahui Pelaksanaan akad Pengadaan perumahan Islami pada Perumahan Sebiay Sumantri Estate.
- b. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan akad pengadaan perumahan Islami.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Untuk menambah dan memperluas wawasan atau ilmu pengetahuan syariah khususnya tentang Pelaksanaan akad yang dijalankan perumahan Islami.
- b. Untuk memberikan informasi pada masyarakat tentang perumahan Islami.

F. Metode Penelitian

Metode adalah suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu yang mempunyai langkah-langkah sistematis.²¹ Sedangkan Penelitian itu sendiri diartikan sebagai upaya dalam bidang ilmu pengetahuan yang dijalankan untuk memperoleh fakta-fakta dan prinsip-prinsip dengan sabar, hati-hati dan sistematis untuk mewujudkan kebenaran.²²

1. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini dapat di golongkan sebagi penelitian lapangan (*Field Research*), yaitu penelitian yang dilakukan dalam kehidupan yang sebenarnya.²³ Dalam hal ini data diambil dari lokasi yang dijadikan tempat penelitiannya itu pada perumahan Islami pada perumahan Sebiay Sumantri Estate.

b. Sifat Penelitian

²¹ Husaini usman, Purnomo Setiadi Akbar, *Metodologi Penelitian sosial* (Jakarta: PT Bumi aksara, 2008), h. 41.

²² Mardalis, *Metode Penelitian* (Jakarta : PT Bumi Aksara, 2004), h. 24.

²³ *Ibid.* h.28

Dilihat dari sifatnya penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang bermaksud untuk membuat pecandraan (deskripsi) mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian.²⁴ Dalam penelitian ini akan di deskriptifkan tentang bagaimana pelaksanaan akad dan praktik perumahan dengan konsep Islami ditinjau dari hukum Islam.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Data Primer

Data primer yaitu, teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan metode penelitian lapangan, yakni penelitian yang dilakukan dalam kehidupan yang sebenarnya. Penelitian ini diperoleh dari pihak-pihak yang berhubungan dengan penelitian penulis yaitu pada perumahan Sebiay Sumantri Estate.

b. Data sekunder

Data sekunder yaitu sumber data yang diperoleh dari buku-buku, dokumen-dokumen dan sumber lain yang berhubungan dengan masalah yang diteliti untuk memperkuat penelitian dan melengkapi informasi yang telah dikumpulkan melalui wawancara dengan pihak pemasaran.

3. Populasi dan Sampel

²⁴ Sumandi Suryabrata, *Metode Penelitian* cetakan ke-22, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2011), h. 76.

a. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas: obyek/subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan.²⁵

Populasi dari Penelitian ini adalah 44 orang yaitu, 1 orang Direktur dari Perumahan Sumantri Estate, 1 orang sebagai komisaris dari Perumahan Sumantri Estate dan 2 orang sebagai karyawan di kantor pemasaran Perumahan Sumantri Estate dan seluruh pembeli di Perumahan Sebiay Sumantri Estate yang berjumlah 40 unit.

b. Sample

Sample adalah bagian populasi yang diambil dengan cara tertentu yang juga memiliki karakteristik tertentu, jelas dan lengkap dan dapat dianggap mewakili populasi. Menurut Suharsimi Arikunto, apabila subjeknya kurang dari 100 maka lebih baik jika diambil semua sehingga penelitian ini adalah penelitian populasi. Tetapi, jika jumlah subjeknya besar, maka dapat diambil antara 10% - 15% atau 20% - 25% atau lebih. Karena populasi dari penelitian ini kurang dari 100 maka semua populasi dijadikan sampel.²⁶ Jadi sampel yang diteliti adalah 44 orang yang terdiri dari 1 orang sebagai direktur pada Perumahan Sumantri Estate, 1 orang sebagai komisaris pada Perumahan Sumantri Estate, 2 orang sebagai karyawan di kantor

²⁵ Sugyano, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2011), h.80.

²⁶ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1991), h.188.

pemasaran Sumantri Estate dan seluruh pembeli rumah di Perumahan Sebiay Sumantri Estate, Natar, Lampung Selatan.

4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan penelitian. Berkaitan dengan penelitian ini maka metode yang digunakanya itu :

a. Observasi

Adalah cara dan teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala atau fenomena yang ada pada objek penelitian. Untuk mendapatkan informasi yang lengkap maka penulis melakukan pengamatan pada Perumahan Islami.

b. Wawancara (*Interview*)

yaitu, suatu kegiatan tanya jawab lisan antara dua orang atau lebih secara langsung²⁷. Untuk mendapatkan informasi lengkap maka penulis melakukan wawancara kepada bagian pemasaran di perumahan dengan konsep islami.

c. Kuesioner

Kuesioner adalah teknik pengumpul data dengan menyerahkan atau mengirimkan daftar pertanyaan untuk responden. Untuk mendapatkan suatu informasi sekaligus mempermudah penelitian maka penulis menggunakan angket untuk mendapatkan data dari responden.

²⁷ Husaini Usman, Purnomo Setiadi Akbar, *Op.Cit.* h.55.

d. Dokumentasi

yaitu, mencari data mengenai hal-hal atau variable berupa catatan, transkrip, buku, surat perjanjian, dan lain sebagainya.²⁸ Metode ini penulis gunakan untuk memperoleh data. Dalam studi dokumentasi ini merupakan teknik pengumpulan data yang tidak langsung terjun atau turun langsung pada subjek penelitian.

5. Metode Pengolahan Data

Umumnya dilakukan dengan cara setelah data yang diperlukan baik dari perpustakaan maupun lapangan, maka diolah dengan cara sistematis, sehingga menjadi hasil pembahasan dan gambaran data.

Pengolahan data:

- a. Pemeriksaan data (*editing*), yaitu pengecekan atau pengoreksian data yang telah dikumpulkan.²⁹
- b. Rekontruksi data (*reconstructing*), yaitu menyusun ulang data secara teratur, berurutan, logis sehingga mudah dipahami.
- c. Sistematisasi Data (*sistematising*), yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah/variable penelitian.

6. Metode Analisa Data

²⁸ Suharsimi Arikunto, *Loc. Cit.*

²⁹ Susiadi, *Metodologi Penelitian*, (Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M IAIN Raden Intan , 2015), h.122.

Setelah data terkumpul langkah selanjutnya adalah menganalisis data dan mengambil kesimpulan dari data yang telah terkumpul. Data yang dianalisis tersebut bersifat kualitatif yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata, gambaran, angka-angka dari orang yang dijadikan penelitian.³⁰ Adapun penalaran yang digunakan penulis adalah Induktif.



³⁰ *Ibid*, h. 5.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Akad

1. Pengertian Akad

Akad berasal dari bahasa Arab yakni *Al-'aqd*, bentuk masdarnya adalah *'aqada* dan jmaknya adalah *Al-Uqud* yang berarti perjanjian (yang tercatat) atau kontrak.³¹

Istilah “perjanjian” disebut dalam hukum di Indonesia sedangkan dalam hukum Islam disebut “akad”. Kata akad berasal dari kata *al-'aqad*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*). Sebagai suatu istilah hukum Islam, ada beberapa definisi akad (perjanjian).

Pertama, akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang dilakukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama.

Kedua, akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang mempresentasikan kehendak dari satu pihak dan kabul yang menyatakan kehendak pihak lain.³²

³¹Eka Nuraini Rachmawati & Ab Mumin bin Ab Ghani, “*Akad Jual Beli dalam perspektif fiqh dan praktiknya di Pasar Modal Indonesia*”, University of Malaya, Kuala Lumpur, Malaysia, Vol.XII, No. 04, 4 Desember, 2015.

³²Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2010), h.69.

2. Dasar Hukum Akad

a) Al- Qur'an

1) Surat Al-Maidah ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ
الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۚ إِنَّ
اللَّهَ تَحَكُّمٌ مَا يُرِيدُ ۖ

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.*

*Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan
dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak
menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan
haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum
menurut yang dikehendaki-Nya.³³*

Pada ayat di atas di jelaskan bahwa Allah memerintahkan kepada orang-orang yang beriman untuk memenuhi akad-akad, karena pada hakikatnya akad merupakan suatu hal yang penting dalam suatu transaksi. Apabila dalam akad tidak terpenuhi maka transaksinya batal atau tidak sah, maka dari itu dalam melakukan transaksi para pihak yaitu penjual dan pembeli harus memenuhi akad-akad agar transaksinya menjadi sah.

³³ Q.S. Al-Maidah (5):1.

3. Rukun dan Syarat Akad

a) Rukun Akad

Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, akad terbentuk karena adanya unsur-unsur atau rukun-rukun yang membentuknya. Menurut ahli-ahli hukum Islam kontemporer, rukun yang membentuk akad ada empat, yaitu:

1) Para pihak yang membuat akad (*al-‘aqidan*),

Al-‘aqidan adalah para pihak yang melakukan akad, yaitu orang-orang yang tersangkut dalam suatu perjanjian, atau disebut juga dengan istilah subjek hukum. Sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu, sering kali disebut sebagai pihak pengemban hak dan kewajiban. Dalam Islam manusia sebagai subjek perikatan (*‘aqid*) adalah pihak yang sudah dibebani hukum yang lazim dikenal sebagai *mukallaf*. *Mukallaf* adalah orang telah mampu bertindak secara hukum.³⁴

2) Pernyataan kehendak para pihak (*shigatul- ‘aqad*)’

Shigatul- ‘aqad adalah pernyataan kehendak dari para pihak, *Shigatul- ‘aqad* terdiri atas ijab dan qobul. Ijab dan qobul ini mempresentasikan perizinan (ridha, perizinan).

3) Objek akad (*mahallul- ‘aqad*), dan

Mahallul- ‘aqad adalah suatu yang dijadikan objek akad yang dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek

³⁴ Abdurrauf, “Penerapan Teori Akad Pada Perbankan Syariah”, Al-Iqtishad, Vol. IV, No.1, 1 Januari 2012, h.23.

akad dapat berupa benda yang berwujud, seperti mobil dan rumah, maupun benda tidak berwujud, seperti manfaat.³⁵

4) Tujuan akad (*maudhu' al-'aqd*)

Maudhu' al-'aqd adalah tujuan suatu akad yang dilakukan, dalam Islam tujuan suatu akad harus sejalan dengan syariah. Ini berarti, apabila suatu akad dilangsungkan untuk tujuan yang merusak atau membahayakan, maka ia dapat dikatakan tidak sah atau batal.³⁶

b) Syarat terbentuknya Akad

Masing-masing rukun yang membentuk akad di atas memerlukan syarat-syarat agar rukun itu dapat berfungsi membentuk akad. Dalam hukum Islam, syarat-syarat yang dimaksud dinamakan syarat-syarat terbentuknya akad (*syuruth al-in'iqad*).

Rukun pertama, yaitu para pihak, harus memenuhi dua syarat terbentuknya akad, yaitu

(1) Tamyiz, adalah dapat membedakan mana yang baik dan mana yang buruk.

(2) berbilang pihak (*at-ta'addud*).

Rukun Kedua, pernyataan kehendak harus memenuhi dua syarat, yaitu

(1) adanya persesuaian dengan ijab dan qabul, dengan kata lain tercapainya kata sepakat dari para pihak.

(2) kesatuan majelis akad.

³⁵*Ibid*, h.24.

³⁶*Ibid*, h.25.

Rukun ketiga, yaitu objek akad harus memenuhi tiga syarat, yaitu

- (1) objek itu dapat diserahkan, jadi objek yang di perjualbelikan dapat diserahkan
- (2) tertentu atau dapat ditentukan.
- (3) objek dapat ditransaksikan.

Rukun keempat memerlukan satu syarat

- (1) tidak bertentangan dengan syara.³⁷ Jadi segala transaksi dalam muamalah tidak boleh bertentangan dengan syariat Islam.

B. Murabahah (Jual Beli)

1. Pengertian Murabahah

Murabahah adalah istilah dalam fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang. Meliputi harga dan biaya-biaya lainnya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungannya (*margin*) yang diinginkan.

Jual beli secara etimologis berarti menukar harta dengan harta.³⁸ Adapun secara terminologis jual beli adalah menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.

Jual beli disebut juga dengan Ba'i yaitu transaksi pertukaran antara *'ayn* yang berbentuk barang dengan *dayn* yang berbentuk uang. Transaksi ini lazim disebut sebagai transaksi jual beli. Dalam transaksi ini,

³⁷ Syamsul Anwar, *Op Cit*, h.98.

³⁸ Abdullah Al-Muslih, Shalah Ash-Shawi, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2008), h.87.

keuntungan penjualan sudah dimasukan dalam harga jual sehingga penjual tidak perlu memberitahukan tingkat keuntungan yang diinginkan.³⁹

Dari beberapa definisi di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda yang mempunyai nilai tukar antara dua pihak yaitu pihak penjual dan pembeli dimana yang satu memberikan benda yang akan di beli dan yang satu lagi menyerahkan uang atau sesuatu yang dapat dijadikan nilai tukar.

2. Dasar Hukum Murabahah

a) Al-Qur'an

Al-Qur'an merupakan kalam Allah yang diturunkan kepada Nabi Muhammad SAW yang menjadi pedoman bagi umat muslim.

1) Surat Al-Baqarah ayat 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ

Artinya: Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*.⁴⁰

Pada ayat diatas di jelaskan bahwa Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Riba merupakan suatu pengambilan tambahan atau kelebihan dalam transaksi pinjam meminjam atau utang piutang. Jadi jual beli adalah suatu transaksi yang sudah ada hukumnya di dalam Al-Qur'an.

³⁹ Sunarto Zulkifli, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), h.38.

⁴⁰ Q.S. Al-Baqarah (2):275.

2) Surat Al-Baqarah 283

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً
 فَإِنْ أَثِمَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ
 اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۚ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ
 قَلْبُهُ ۚ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya: Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.⁴¹

Pada ayat diatas dijelaskan apabila dalam transaksi jual beli tidak dilakukan secara tunai pada pembayarannya maka hendaklah dicatat dan juga si pembeli dapat memberikan tangguhan sebagai jaminan. Ini berarti dalam transaksi jual beli di perbolehkan apabila pembayarannya tidak dilakukan secara tunai.

⁴¹ Q.S. Al-Baqarah (2):283.

3) Surat AN-Nisa ayat 29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*⁴²

Pada ayat di atas dijelaskan tidak boleh mengambil atau mempergunakan cara yang bathil yaitu dengan mengambil harta orang lain dengan tidak ada kerelaan bagi pemiliknya. Dan Allah memerintahkan agar mencari harta dengan cara perniagaan atau jual beli yang harus dengan ketentuan-ketentuan dari Allah SWT serta tidak menyimpang dari Syariat Islam.

b) Al-Hadist

Hadist adalah apa yang diriwayatkan oleh Nabi Muhammad SAW baik berupa kata-kata ataupun perbuatan atau penetapan. Hadist merupakan sumber hukum Islam setelah Al-Qur'an.

⁴² Q.S. An-Nissa (4):29.

1) Hadist Riwayat Bukhori dan Muslim

حَدِيثُ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا , عَنْ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّ

نَهَى قَالَ: إِذَا تَبَايَعَا لَرَجُلَانِ فَكُلُّ وَاحِدٍ مِنْهُمَا بِاخِيَارِهِمَا مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا , وَ

كَانَا جَمِيعًا : أَوْ يُخَيَّرُ أَحَدُهُمَا إِلَّا خَرَفَتَا يَعَا عَلَى ذَلِكَ فَقَدْ وَجَبَ الْبَيْعُ ,

وَ إِنْ تَفَرَّقَا بَعْدَ أَنْ يَنْبَايَعَا وَلَمْ يَشْرُكْ وَاحِدٌ مِنْهُمَا الْبَيْعَ فَقَدْ وَجَبَ الْبَيْعُ

لَبَيْعُ

Artinya: Nabi SAW bersabda : jika terjadi jual beli antara dua orang, maka masing-masing bebas selama belum berpisah dan setuju keduanya, atau yang satu memberi kebebasan kepada yang lain kemudian keduanya menetapkan sesuatu maka telah selesai jual beli menurut ketentuan itu, dan jika keduanya berpisah sesudah akad jual beli dan masing-masing tidak mengurungkan (membatalkan) penjualan itu maka telah berlaku jual beli (Bukhari, Muslim).⁴³

Hadist di atas menjelaskan bahwa setiap transaksi jual beli baik itu penjual maupun pembeli bebas memutuskan untuk meneruskan transaksi tersebut atau membatalkannya. Dan apabila mereka memutuskan untuk meneruskan transaksi tersebut maka sudah terjadi jual beli.

⁴³ Muhammad Fu'ad Abdul Baqi, *Loc. Cit.*

2) Hadist Riwayat Bukhori dan Muslim

حديث عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، أَنَّهُ يُخَدَّعُ فِي الْبُيُوعِ، فَقَالَ: إِذَا بَايَعْتَ فَقُلْ لَا خِلَافَ

Artinya: *Abdullah bin Umar ra. berkata: seseorang memberi tahu kepada Nabi SAW. Bahwa ia selalu tertipu dalam pembelian atau penjualan, maka Nabi SAW bersabda kepadanya: jika anda membeli sesuatu maka katakan kepada penjualnya : tidak ada tipu menipu dalam agama. (Bukhari, Muslim)⁴⁴*

Hadist di atas menjelaskan bahwa tidak ada penipuan di dalam jual beli. Dalam jual beli haruslah ada kejelasan tentang objek jual belinya, penjual harus memberi keterangan dengan jelas tentang objek jual belinya dan tidak boleh ada unsur penipuan di dalamnya.

3. Rukun dan Syarat Murabahah

Transaksi yang digunakan dalam murabahah haruslah memenuhi rukun dan syarat. Rukun adalah sesuatu yang harus ada dalam transaksi, sedangkan syarat adalah sesuatu yang harus terpenuhi dalam rukun tersebut. Jadi dalam transaksi murabahah haruslah memenuhi rukun dan syarat. Adapun Rukun dan syarat dalam murabahah (jual beli) adalah sebagai berikut:

⁴⁴ *Ibid*, h.553.

a) Rukun Murabahah

Rukun Murabahah (jual beli) adalah ijab dan qabul yang menunjukkan pertukaran barang secara ridha, baik dengan ucapan maupun dengan perbuatan. Adapun rukun jual beli menurut jumhur ulama ada empat, yaitu

1) *Ba'i* (Penjual)

Pihak yang menjual objek yang diperjual belikan, baik itu barang dari pemilik asli ataupun orang lain yang menjadi wakil dari sang pemilik asli. Sehingga memiliki hak untuk mentransaksikannya.

2) *Mustari* (Pembeli)

Pihak yang membeli objek yang di perjual belikan atau menghabiskan nilai guna barang yang dibelanjakan oleh penjual.

3) *Shigat* (ijab dan qabul)

Shigat merupakan suatu persetujuan yang dilakukan antara penjual dan pembeli ketika melakukan transaksi jual beli, ketika jual beli telah terlaksana maka penjual menyerahkan objek jual beli kepada pembeli sedangkan pembeli membayarkan pembayaran kepada penjual. Nama lain dari *sighat* adalah ijab qabul, ijab adalah perkataan dari penjual seperti “ aku jual benda ini kepadamu dengan harga sekian” dan qabul merupakan jawaban dari pembeli seperti “ aku beli benda ini dengan harga sekian”. Dengan terlaksananya *sighat* (ijab qabul) maka jual beli akan menjadi sah dengan adanya kerelaan diantara keduanya.

4) *Ma'qud 'alaih* (benda atau barang)

Ma'qud 'alaih adalah objek jual beli yang terdiri dari benda yang berwujud maupun tidak berwujud, yang bergerak maupun tidak bergerak dan yang terdaftar maupun tidak terdaftar.⁴⁵ Jadi objek dalam jual beli harus jelas bentuknya, kadar dan sifat-sifatnya harus diketahui dengan jelas oleh penjual maupun pembeli. Jual beli yang samar yang tidak dapat diketahui oleh penjual dan pembeli maka dianggap tidak sah.

b) Syarat Murabahah (Jual Beli)

Syarat-syarat dalam Murabahah (jual beli) adalah

- 1) Para pihak yang berakad harus cakap hukum dan tidak dalam keadaan dipaksa.⁴⁶
- 2) Barang yang menjadi objek transaksi adalah barang yang halal serta jelas ukuran, jenis dan jumlahnya.
- 3) Harga barang harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan) dan mekanisme pembayarannya disebutkan dengan jelas.
- 4) Pernyataan serah terima dalam ijab qabul harus dijelaskan dengan menyebutkan secara fisik pihak-pihak yang terlibat dalam berakad.⁴⁷

⁴⁵ Siti Mujiatun, *Jual Beli dalam Perspektif Islam dan Istisnha*. Fakultas Ekonomi, Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara. Vol 13 No. 2, September 2013, h.205.

⁴⁶ Imam mustofa, *Fiqh muamalah Kontemporer*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016),h. 73.

⁴⁷ *Ibid*, h.74.

4. Macam-macam Murabahah

Ulama membagi macam-macam Murabahah (jual beli) sebagai berikut:

a) Dilihat dari sisi objek yang diperjualbelikan, jual beli dibagi kepada tiga macam yaitu,

- 1) Jual beli *muthlaqah*, yaitu pertukaran antara barang atau jasa dengan uang.
- 2) Jual beli *sharf*, yaitu jual beli antara satu mata uang dan mata uang lain.
- 3) Jual beli *muqayyadah*, yaitu jual pertukaran antara barang dengan barang (*barter*), atau pertukaran antara barang dengan barang yang dinilai dengan nilai valuta asing.

b) Dilihat dari segi cara menetapkan harga, jual beli dibagi kepada empat macam, yaitu

- 1) Jual beli *musawwamah* (tawar-menawar), yaitu jual beli biasa ketika penjual tidak memberitahukan harga pokok dan keuntungan yang didupatkannya.
- 2) Jual beli *amanah*, yaitu jual beli ketika memberitahukan modal jualnya (harga perolehan barang). Jual beli amanah ada tiga, yaitu:
 - (a) Jual beli *murabahah*, yaitu jual beli ketika penjual menyebutkan harga pembelian barang dan keuntungan yang diinginkan.
 - (b) Jual beli *muwadha'ah*, yaitu jual beli dengan harga dibawah harga modal dengan jumlah kerugian yang diketahui, untuk

penjualan barang atau aktiva yang dinilai bukunya sudah sangat rendah.

(c) Jual beli tauiyah, yaitu jual beli dengan harga modal tanpa keuntungan dan kerugian.

3) Jual beli dengan harga tangguh, *ba'i bitsaman ajil*, yaitu jual beli dengan penetapan harga yang akan dibayar kemudian. Harga tangguh ini tidak boleh lebih tinggi daripada harga tunai dan bisa dicicil.

4) Jual beli *muzayyadah* (lelang), yaitu jual beli dengan penawaran dari penjual dan para pembeli menawar. Penawar tertinggi terpilih sebagai pembeli. Kebalikannya, jual beli *munaqadha*, yaitu jual beli dengan penawaran pembeli untuk membeli barang dengan spesifikasi tertentu dan para penjual berlomba menawarkan dagangannya, kemudian pembeli akan membeli dari penjual yang menawarkan harga termurah.

c) Dilihat dari segi pembayaran, jual beli dibagi menjadi empat, yaitu:

1) Jual beli tunai dengan penyerahan barang dan pembayaran langsung.

2) Jual beli dengan pembayaran tertunda (*bai muajjal*), yaitu jual beli yang penyerahan barang secara langsung (tunai) tetapi pembayaran dilakukan kemudian dan bisa dicicil.

3) Jual beli dengan penyerahan barang tertunda (*deferred delivery*), meliputi:

- (a) Jual beli salam, yaitu jual beli ketika pembeli membayar tunai dimuka atas barang yang dipesan(biasanya produk pertanian) dengan spesifikasi yang harus diserahkan kemudian.
- (b) Jual beli *istishna*, yaitu jual beli yang pembelinya membayar tunai atau bertahap atas barang yang dipesan (biasanya produk manufaktur) dengan spesifikasi yang harus diproduksi dan diserahkan kemudian.
- 4) Jual beli dengan penyerahan barang dan pembayarannya sama-sama tertunda.

5. Murabahah (Jual Beli) yang di Larang

Menurut Wahbah al-Juhaili jual beli yang dilarang dibagi menjadi beberapa bagian yaitu:

- a. Jual beli yang dilarang karena ahliyah atau ahli akad (penjual dan pembeli), antara lain:

1) Jual beli orang gila

yaitu jual beli yang dilakukan oleh orang gila tidak sah, begitu juga jual beli orang yang sedang mabuk juga dianggap tidak sah, sebab ia dipandang tidak berakal.

2) Jual beli anak kecil

yaitu jual beli yang dilakukan oleh anak kecil(belum mummayiz) dipandang tidak sah kecuali dalam perkara yang ringan.

3) Jual beli orang buta

jumhur ulama sepakat bahwa jual beli yang dilakukan oleh orang buta tanpa diterangkan sifatnya dianggap tidak sah, karena ia dianggap tidak bisa membedakan barang yang jelek dan tidak baik.⁴⁸

4) Jual beli *fudhlul*

yaitu jual beli milik orang lain tanpa sepengetahuan atau tanpa seizin dari pemiliknya, oleh karena itu menurut para ulama jual beli yang demikian dianggap tidak sah, sebab dianggap mengambil hak orang lain.

5) Jual beli orang yang terhalang (sakit, bodoh atau pemboros)

maksudnya adalah jual beli yang dilakukan oleh orang-orang yang terhalang baik karena ia sakit ataupun karena kebodohnya dipandang tidak sah, sebab ia dianggap tidak punya kepandaian dan ucapannya dipandang tidak dapat dipegang.

6) Jual beli malja

yaitu jual beli yang dilakukan oleh orang yang sedang bahaya, jual beli yang demikian menurut kebanyakan ulama dianggap tidak sah, karena dipandang tidak normal sebagaimana yang terjadi pada umumnya.⁴⁹

⁴⁸ Khumeidi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (IAIN Raden Intan Lampung JL. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame, Bandar Lampung. 2015), h.149.

⁴⁹ *Ibid*, h.150.

b. Jual beli yang dilarang karena objek jual beli (barang yang diperjualbelikan), antara lain:

1) Jual beli *gharar*

Jual beli *gharar* yaitu jual beli barang yang mengandung kesamaran.

2) Jual beli barang yang tidak dapat diserahkan

Maksudnya adalah bahwa jual beli barang yang tidak dapat diserahkan, seperti burung yang ada di udara dan ikan yang ada di air dipandang tidak sah, karena jual beli seperti ini dianggap tidak ada kejelasan yang pasti.

3) Jual beli *mahjul*

Jual beli *mahjul* yaitu jual beli barang yang tidak jelas, misalnya jual beli singkong yang masih di dalam tanah, jual beli buah-buahan yang baru berbentuk bunga, dan lain-lain. Jual beli seperti ini menurut ulama tidak sah karena akan mendatangkan pertentangan diantara manusia.⁵⁰

4) Jual beli sperma binatang

Maksudnya bahwa jual beli sperma (mani) binatang seperti mengawinkan seekor sapi jantan dan betina agar mendapatkan keturunan yang baik adalah haram.

⁵⁰ *Ibid*, h.151.

5) Jual beli barang yang dihukumkan najis oleh agama

Maksudnya adalah jual beli barang-barang yang sudah jelas hukumnya dalam agama seperti arak, babi dan berhala adalah haram.⁵¹

6) Jual beli anak binatang yang masih dalam perut induknya

Jual beli yang seperti itu haram sebab barangnya belum ada dan belum jelas.

7) Jual beli *muzabanah*

Yitu jual beli yang basah dengan buah yang kering, misalnya jual beli padi kering dengan bayarannya padi basah, sedangkan ukurannya sama, sehingga akan merugikan padi kering, oleh karena itu jual beli seperti ini dilarang.⁵²

8) Jual beli *muhaqalah*

Yaitu jual beli tanaman yang masih ada di ladang, di kebun atau di sawah .

9) Jual beli *mukhadarah*

Yaitu jual beli buah-buahan yang belum pantas untuk dipanen, misalnya rambutan yang masih hijau, mangga yang masih kecil. Jual beli seperti ini dilarang oleh agama, sebab barang tersebut masih samar(belum jelas) dalam artian bisa saja buah tersebut rontok tertiuip angin sebelum dipanen oleh pembeli, sehingga menimbulkan kekecewaan salah satu pihak.

⁵¹ *Ibid*, h.152.

⁵² *Ibid*, h.153.

10) Jual beli mulammasah

Yaitu jual beli dengan cara sentuh menyentuh misalnya seseorang menyentuh sehelai kain dengan tangan atau kaki, maka berarti ia dianggap telah membeli kain itu. Jual beli ini dilarang oleh agama, karena mengandung tipuan (akal-akalan) dan kemungkinan dapat menimbulkan kerugian pada salah satu pihak.⁵³

11) Jual beli munabazah

Yaitu jual beli secara lempar melempar, misalnya seseorang berkata: lemparkanlah kepadaku apa yang ada padamu, nanti kulemparkan pula apa yang ada padamu yang ada padaku, setelah terjadi lempar-melempar, maka terjadilah jual beli. Jual beli seperti ini juga dilarang oleh agama, karena mengandung tipuan dan dapat merugikan salah satu pihak.

c. Jual beli yang dilarang karena lafadz (ijab qabul)

1) Jual beli *mu'athah*

Yaitu jual beli yang telah disepakati oleh pihak (penjual dan pembeli) berkenaan dengan barang maupun harganya tetapi tidak memakai ijab qabul, jual beli seperti ini di pandang tidak sah. Karena tidak memenuhi rukun syarat jual beli.⁵⁴

2) Jual beli tidak bersesuaian antara ijab dan qabul

Maksudnya bahwa jual beli yang terjadi tidak sesuai antara ijab dari pihak penjual dengan kabul dari pihak pembeli, maka di

⁵³ *Ibid*, h. 154.

⁵⁴ *Ibid*, h. 155.

pandang tidak sah, karena ada kemungkinan untuk meninggalkan harga atau menurunkan kualitas barang

3) Jual beli *munjiz*

Yaitu jual beli yang digantungkan dengan suatu syarat tertentu atau ditangguhkan pada waktu yang akan datang. Jual beli ini dianggap tidak sah karena dianggap bertentangan dengan syarat dan rukun jual beli.

4) Jual beli *najasyi*

Yaitu jual beli yang dilakukan dengan cara menambah atau melebihi harga temannya, dengan maksud mempengaruhi orang-orang agar mau membeli barang kawannya. Jual beli ini dianggap tidak sah karena menimbulkan keterpaksaan (bukan kehendak sendiri)

5) Menjual diatas penjualan orang lain

Maksudnya bahwa menjual barang kepada orang lain dengan cara menurunkan harga, sehingga orang itu mau membeli barangnya.⁵⁵

6) Jual beli dibawah harga pasar

Maksudnya bahwa jual beli yang dilaksanakan dengan cara menemui oerang-orang desa sebelum mereka masuk pasar dengan harga semurah-murahnya sebelum tahu harga pasar, kemudian ia jual denga harga setinggi-tingginya. Jual beli seperti ini di

⁵⁵*Ibid*, h.156.

pandang kurang baik karena dapat merugikan pihak pemilik barang.

7) Menawar barang yang sedang ditawarkan orang lain

Contoh seseorang berkata: jangan terima tawaran orang itu nanti aku akan membeli dengan harga yang lebih tinggi. Jual beli ini dilarang sebab akan menimbulkan persaingan yang tidak sehat.⁵⁶

Jual beli merupakan bagian dari sistem bermuamalah dan hukum dari jual beli adalah diperbolehkan karena merupakan salah satu upaya manusia untuk mencari rizki yang halal, namun untuk mendapatkan rizki yang halal maka harus dengan usaha yang baik sehingga dapat menikmati hasil yang baik pula, dimana hal tersebut termasuk dalam kategori rizki yang halal *thaiyyiban* atau yang boleh dan baik yang dapat dimanfaatkan oleh manusia.

Tetapi ada beberapa alasan yang mengakibatkan jual beli itu sendiri menjadi terlarang, jika jual beli tersebut berdampak buruk bagi kehidupan manusia, maka dengan alasan tersebut jual beli menjadi terlarang hukumnya. Jual beli yang dilarang tersebut sudah diatur dalam syariat Islam.

6. Khiyar dalam Jual Beli

Khiyar secara etimologi adalah memilih mana yang lebih baik dari dua hal atau lebih.⁵⁷ Sedangkan secara terminologi adalah khiyar adalah suatu keadaan yang menyebabkan aqid memiliki hak untuk memutuskan

⁵⁶ *Ibid.* h. 157.

⁵⁷ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, (Jakarta PT Raja Grafindo Husada, 2015), h.

aqadnya, yakni menjadikannya atau membatalkannya.⁵⁸ Jadi khiyar adalah boleh memilih antara dua yaitu ingin meneruskan transaksi atau membatalkan transaksi. Di adakannya khiyar agar dapat memikirkan kemaslahatan masing-masing pihak baik itu penjual atau pembeli agar tidak ada penyesalan di kemudian hari. Khiyar dapat dibagi menjadi beberapa macam, yaitu:

- a) Khiyar Syarat, yaitu suatu keadaan yang membolehkan keadaan salah seorang yang akad atau masing-masing akad atau selain kedua pihak yang akad memiliki hak atas pembatalan atau penetapan akad selama waktu yang ditentukan. Misalnya seorang pembeli berkata “ saya beli barang ini dari kamu, dengan catatan saya khiyar (pilih-pilih) selama sehari tau tiga hari.”⁵⁹ Khiyar ini diperlukan karena sipembeli perlu waktu untuk mempertimbangkan dengan benar atas pembelian tersebut. Ia juga perlu diberikan kesempatan untuk mencari orang yang lebih ahli untuk dimintai keterangan atau pendapatnya mengenai barang yang dibeli, sehingga terhindar dari kerugian dan penipuan.
- b) Khiyar Majlis, yaitu hak bagi semua pihak yang melakukan akad untuk membatalkan akad selagi masih berada ditempat aqad dan kedua pihak belum berpisah, keduanya saling memilih sehingga muncul kelaziman dalam aqad. Dengan demikian akad akan menjadi lazim, jika kedua belah pihak telah berpisah atau memilih. Hanya saja khiyar majlis tidak dapat berada pada setiap aqad. Khiyar majlis hanya

⁵⁸Rahmat syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bndung: Pustaka Setia, 2006), h.103.

⁵⁹ *Ibid*, h.104.

da pada aqad yang sifatnya pertukaran, seperti jual beli, upah mengupah dan lain-lain.⁶⁰ Masa khiyar majlis akan berakhir dengan salah satu dari dua hal yakni saling memilih (takhayur) atau berpisah (tafarruq).

Takhayur adalah keputusan pelaku transaksi antara memilih melaksanakan atau mengurungkan transaksi ketika masih berada di majlis akad. Pelaku transaksi, apabila telah menjatuhkan salah satu pilihan ini, masa hak khiyar majlisnya berakhir, kendati keduanya belum berpisah dari majlis kad.

Tafarruq adalah terjadinya perpisahan kedua belah pihak pelaku transaksi dari majlis akad. Batasan tafarruq merujuk kepada makna 'urf, karena tidak ada batasan secara syar'i maupun lughawi. Tafarruq bisa terjadi. Dalam arti masa hak khiyar pelaku transaksi berakhir, meskipun hanya salah satu pihak yang keluar dari majlis akad, sebab peristiwa tafarruq tidak bisa di pilah-pilah layaknya takhayur diatas.

- c) Khiyar Aib (cacat), artinya sipembeli boleh mengembalikan barang yang dibelinya apabila barang itu terdapat suatu cacat yang mengurangi kualitas barang itu atau mengurangi harganya, sedangkan biasanya barang seperti itu baik.⁶¹ Jadi khiyar aib keadaan membolehkan salah seorang yang akad memiliki hak untuk membatalkan akad atau menjadikannya ketika ditemukan aib (kecacatan) dari salah satu yang dijadikannya alat tukar-menukar yang

⁶⁰Sulaiman Rasyid , *Fiqh Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algensindo,1994), h.286.

⁶¹ *Ibid*, h.287.

tidak diketahui pemiliknya waktu akad. Adapun cacat yang menyebabkan munculnya hak khiyar, menurut wahbah adalah setiap transaksi apa yang rusak dari asal fitrahnya dan mengurangi nilainya menurut tradisi para pedagang, yang melampaui batas seperti tidak jelas, rusak ataupun berubah.

Syarat ditetapkan ketika khiyar 'aib adalah

- 1) Adanya cacat pada barang atau penukarannya sebelum akad atau sesudahnya tetapi barang belum diserahkan kepada pembeli, jika barang itu terlanjur sudah diserahkan, maka khiyar menjadi tidak berlaku.
- 2) Si pembeli tidak mengetahui adanya kecacatan itu pada saat akad dan penyerahan. Sekiranya ia menerima penyerahan barang, maka ia dianggap telah rela terhadap barang itu dan khiyar 'aib tidak berlaku
- 3) Tidak ada persyaratan dari pemilik tentang bebasnya barang dari cacat. Seandainya diisyaratkan dalam akad, maka tidak berlaku khiyar bagi si pembeli jika ia telah membebaskan (barangnya dari cacat), berarti ia telah menghapuskan haknya sendiri.
- 4) Cacat itu tidak boleh hilang sebelum dibatalkannya transaksi.⁶²

⁶²Baiq Elbadriatani, *Rasionalitas Penerapan Khiyar dalam Jual Beli Islam*, Fakultas Syariah dan Ekonomi IAIN Mataram, Vol.5 No.1, Juni 2014. h.23.

7. Prinsip Dasar Muamalah

Prinsip dalam muamalah adalah setiap muslim bebas melakukan apa saja yang dikehendaknya sepanjang tidak dilarang oleh Allah berdasarkan Al-Qur'an dan Sunah.

a) Prinsip Umum Muamalah

Dalam fiqh muamalah terdapat beberapa prinsip dasar yang harus diperhatikan, yaitu:

Pertama, kaidah fiqh hukum Islam menyatakan :

أَلَا صَلَّ فِي الْمُعَامَلَاتِ إِلَّا بِأَحَدٍ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

"pada dasarnya segala bentuk muamalah boleh kecuali ada dalil yang mengharamkannya".⁶³

Dari prinsip di atas, menurut Jamal al-Din Athiyah, dapat dipahami bahwa:

- 1) Untuk menetapkan kebolehan suatu bentuk muamalah tidak diperlukan mencari dasar hukum syar'i-nya (Al-Qur'an dan as-Sunnah) karena hukum asalnya adalah boleh (*mubah*), bukan haram
- 2) Keterangan tekstual (*nash*) dalam Al-Qur'an dan Sunnah tentang muamalah tidak dimaksudkan sebagai pembatasan dalam menciptakan bentuk-bentuk muamalah baru yang tidak termuat dalam Al-Qur'an dan Sunnah.

⁶³ Faturrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h.153.

- 3) Dalam menciptakan bentuk-bentuk muamalah baru, untuk menentukan hukum kebolehan, tidak perlu dianalogkan dengan bentuk muamalah yang telah dijelaskan dalam *nash*.
- 4) Di samping itu, untuk menentukan kebolehan juga tidak perlu dianalogkan (*ilhaq*) dengan suatu pendapat hukum Islam hasil ijtihad, atau dengan beberapa bentuk muamalah yang telah ada dalam literatur hukum Islam, termasuk tidak diperlukan penggabungan beberapa pendapat (taufik)
- 5) Ketentuan satu-satunya yang harus diperhatikan dalam menentukan kebolehan muamalah baru adalah “ tidak melanggar *nash* yang mengharamkan, baik *nash* Al-Qur'an maupun As-Sunnah”.
- 6) Oleh karena itu, hal yang harus dilakukan ketika membuat sebuah muamalah baru adalah meneliti dan mencari *nash-nash* yang mengaramkannya, bukan *nash* yang mengharamkannya.

Ini mengandung arti, bahwa hukum Islam memberikan kesempatan luas bagi perkembangan bentuk dan macam muamalah baru sesuai dengan perkembangan kebutuhan hidup masyarakat, termasuk di dalamnya kegiatan transaksi ekonomi.

Kedua, mu'amalat dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindarkan mudharat (*jalb al-mashalih wa dar'u al-mafasid* جلب المصا ودرء المفاسد) atau sering

disebut *maslahah* (kemaslahatan).⁶⁴ Konsekuensi dari prinsip ini adalah segala bentuk muamalah yang merusak atau mengganggu kehidupan masyarakat tidak dibenarkan, seperti perjudian, penjualan narkoba, prostitusi dan sebagainya.

Hakikat kemaslahatan dalam Islam adalah segala bentuk kebaikan dan manfaat yang berdimensi integral duniawi dan ukhrowi, material dan spriritual, serta individual yang kolektif. Sesuatu dipandang Islam bermaslahat jika memenuhi dua unsur yakni kepatuhan syariah (halal) dan bermanfaat membawa kebaikan (thayyib) bagi semua aspek secara integral yang tidak menimbulkan mudharat dan merugikan salah satu aspek.

Ketiga, muamalah dilaksanakan dengan memelihara nilai keseimbangan (tawazun) dalam pembangunan.

Konsep keseimbangan dalam muamalah meliputi berbagai segi, antara lain keseimbangan antara pembangunan material dan spiritual , pengembangan sektor keuangan dan sektor riil dan pemanfaatan serta pelestarian sumber daya. Pembangunan ekonomi syariah tidak hanya ditujukan untuk pengembangan sektor korporasi, namun juga pengembangan sektor usaha kecil dan mikro yang terkadang luput dari upaya-upaya pengembangan sektor ekonomi secara keseluruhan.⁶⁵ Syariat Islam mengakui hak pribadi dengan batas-batas tertentu, syariat menentukan keseimbangan kepentingan individu dan

⁶⁴ *Ibid*, h.154.

⁶⁵ *Ibid*, h.155.

kepentingan masyarakat. Hal ini tampak dari firman Allah. Surat Al-Furqon ayat 67

وَالَّذِينَ إِذَا أَنْفَقُوا لَمْ يُسْرِفُوا وَلَمْ يَقْتُرُوا وَكَانَ بَيْنَ
ذَلِكَ قَوَامًا ﴿٦٧﴾

Artinya: *Dan orang-orang yang apabila membelanjakan (harta), mereka tidak berlebihan, dan tidak (pula) kikir, dan adalah (pembelanjaan itu) di tengah-tengah antara yang demikian.*⁶⁶

Ayat diatas menerangkan bahwa kita sebagai manusia harus hidup secara seimbang tidak boleh boros membelanjakan harta kita, namun detengah-tengah yaitu membelanjakan yang sesuai dengan kebutuhan kita dan tidak boleh pula bersifat kikir.

*Keempat, muamalah dilaksanakan dengan memelihara konsep keadilan dan menghindari unsur-unsur kedzaliman. Segala bentuk muamalah yang mengandung unsur penindasan tidak dibenarkan.*⁶⁷ Keadilan adalah menempatkan sesuatu hanya pada tempatnya dan memberikan sesuatu hanya pada yang berhak, serta memperlakukan sesuatu sesuai dengan porsinya. Implementasi keadilan dalam aktivitas ekonomi berupa aturan prinsip muamalah yang melarang adanya unsur riba, dzalim, maysir, gharar, objek transaksi

⁶⁶ Q.S. Al-Furqon (25):67

⁶⁷ *Ibid*, h. 156.

yang haram. Penegakkan keadilan telah diterangkan dalam Al-qur'an surat Al-Maidah ayat 8

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلّٰهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ
وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ عَلَىٰ ءَلَّا تَعْدِلُوا ۚ اَعْدِلُوا هُوَ
أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ ۖ وَاتَّقُوا اللّٰهَ ۚ إِنَّ اللّٰهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ



Artinya: *Hai orang-orang yang beriman hendaklah kamu Jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap sesuatu kaum, mendorong kamu untuk Berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. dan bertakwalah kepada Allah, Sesungguhnya Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.*⁶⁸

Riba, dapat dikatakan sebagai penambahan sejumlah harta yang bersifat khusus. Ibnu Rif'ah mengatakan bahwa riba adalah nilai tambahan dalam suatu transaksi emas, perak dan seluruh jenis makanan, dan dapat pula dikatakan bahwa riba mengambil harta tertentu selain harta yang di pinjam.⁶⁹

⁶⁸ Q.S. Al-Maidah (5):8

⁶⁹ Ari Kurniawan, *Muamalah Bisnis Perdagangan Syariah*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya, Vol. 1 No. 1, April 2017, h.41.

Gharar, kontrak muamalah bisnis perdagangan syariah melarang adanya gharar pada setiap transaksi. Gharar dapat diartikan sebagai suatu ketidakjelasan atau bahaya. Gharar ini juga dapat berkaitan dengan kontrak jual beli dimana terdapat ketidakjelasan atau ambiguitas dalam substansi isi perjanjian atau objeknya.⁷⁰

Maysir, secara bahasa *maysir* semakna dengan qimar, artinya judi, yaitu segala bentuk spekulatif atau untung-untungan. Islam melarang segala bentuk perjudian. Pelarangan ini karena judi dan segala bentuknya mengandung unsur spekulasi dan membawa kemudharatan yang sangat besar.⁷¹

Zalim, secara etimologis mempunyai arti bertindak lalim, atau aniaya, mengurangi, menyimpang, menindas, bertindak sewenang-wenang, dan tidak adil.⁷² Secara etimologis, zalim yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya. Perbuatan yang mengandung kezaliman misalnya:

- (a) Memakan harta anak yatim secara zalim
- (b) Mengurangi timbangan (takaran)
- (c) Jual beli paksa (*ba'i al-ikrah*)
- (d) Memakan harta orang lain secara batil
- (e) Memakan riba (bunga/interest)

⁷⁰ *Ibid*, h. 42.

⁷¹ Mursal, *Implementasi Prinsip-Prinsip Ekonomi Syariah*, alternatif mewujudkan kesejahteraan berkeadilan “ . Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera barat, Vol.1 No.1, Maret 2015. H.79.

⁷² Ahmad Warson Munawwir, *Kamus Al Munawwir*, (Yogyakarta: Pesantren Krafyik, 1984), h.946.

b) Prinsip Khusus Muamalah

Secara khusus prinsip dalam muamalah ini dapat di kategorikan menjadi dua yaitu , hal yang dilarang untuk dilakukan dalam kegiatan muamalah dan hal yang di perintahkan dalam kegiatan muamalah

1) Hal- hal yang Diperintahkan untuk Dilakukan

Beberapa prinsip muamalah antara lain:

(a) Objek perniagaan halal

Prinsip muamalah adalah mesti halal dan bukan berbisnis barang-barang yang diharamkan oleh Islam. Islam memerintahkan pada pemeluknya untuk melaksanakan hal-hal yang baik dan menghindarkan hal-hal yang dibenci Allah SWT. Dalam perdagangan tidak dibenarkan memperjualbelikan atau melakukan tindakan haram.⁷³

(b) Dasar asas ini adalah kalimat “*antaradhin minkum*” (saling rela diantara kalian).⁷⁴ sebagaimana terdapat dalam Al-Qur'an surah Annisa (4): 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا
تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku*

⁷³I Faturrahman Djamil, *Op.Cit*, h.156.

⁷⁴*Ibid*, h.157.

*dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*⁷⁵

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak. Kerelaan antara pihak-pihak yang berakad dianggap sebagai prasyarat terwujudnya bagi terwujudnya semua transaksi.

(c) Pengurusan dana yang amanah

Dalam berbisnis, nilai kejujuran dan amanah dalam mengurus dana merupakan ciri yang mesti ditunjukkan karena merupakan sifat Nabi dan Rasul dalam kehidupan sehari-hari. Rasulullah bersabda: *pedagang yang jujur dan amanah berada bersama para Nabi dan para suhada.*⁷⁶

Kejujuran dan amanah merupakan sifat-sifat yang hampir bersamaan, anantara satu dengan yang lain saling memperkuat. Nilai-nilai amanah ini, banyak dijelaskan dalam Al-Qur'an, surat Al-Mukmin ayat 8

وَالَّذِينَ هُمْ لِأَمْنَتِهِمْ وَعَهْدِهِمْ رَاعُونَ ﴿٨﴾

Artinya: *Dan orang-orang yang memelihara amanat-amanat (yang dipikulnya) dan janjinya.*⁷⁷

⁷⁵ Q.S. An-Nisa (4):29

⁷⁶ Faturrahman Djamil, *Op.Cit*, h.158.

⁷⁷ Q.S. Al-Mukmin (23):8.

Ayat ini menjelaskan bahwa pentingnya menjaga amanah/janji dan larangan untuk khianat.

2) Hal-hal yang dilarang untuk dilakukan

Hal-hal yang dilarang untuk dilakukan dalam kegiatan muamalah adalah berupa transaksi yang didasarkan pada *riba*, *gharar* atau *taghrir*, *tadlis*, *tahkir* atau *ikhtiar*, *bai al-najasy*, *maysir* dan *risywah*. Berikut adalah penjelasannya:

(a) *Riba*

Salah satu bentuk transaksi yang dilarang adalah *riba*. *Riba* merupakan setiap tambahan dari pinjaman yang berasal dari kelebihan nilai pokok pinjaman yang dipinjamkan yang diberikan kepada debitur.⁷⁸

(b) *Gharar* atau *taghrir*

Gharar secara bahasa berarti bahaya (*al-khathar*), cenderung pada kerusakan (*al-ta'ridh lilhalak*), penipuan (*al-khida*), ketidakjelasan (*al jahalah*) atau sesuatu yang lahirnya disukai tetapi batinnya di benci.

Unsur-unsur *gharar* adalah benda yang menjadi objek transaksi tidak ada ditangan atau dimiliki, tidak diketahui kebenarannya, tidak dapat diserahkan pada waktunya sehingga mengakibatkan pembeli mengalami kerugian, bagi pelaku

⁷⁸Faturrahman Djamil, *Op.Cit*, h.159.

yang melakukan transaksi *gharar* ia dianggap memakan harta secara bathil.⁷⁹

(c) *Tadlis*

Tadlis merupakan penipuan atas adanya kecacatan dari barang yang diperjualbelikan. *Tadlis* ini bisa dari penjual atau pembeli. *Tadlis* dari penjual merupakan rahasia cacat barang dan mengurangikuantitas atau kualitas barang tapi seolah-olah tidak berkurang.

Bentuk lain dari *tadlis* dapat juga terjadi pada harga (yang disebut *ghabn*) dan waktu penyerahan (*delivery*).⁸⁰

(d) *Al-Ghabn* (penipuan pada harga barang)

Al-ghabn menurut bahasa berarti *al-khada* (penipuan). *Al-Ghabn* adalah membeli sesuatu dengan barang dengan harga yang lebih tinggi.⁸¹

(e) Hal lainnya

Larangan lain juga menjadikan akad tidak sah atau dapat dibatalkan karena kecakapan orang yang berakad, sebab sighat, sebab objek akd, dan terlarang disebabkan syara'.

(1) Larangan melakukan transaksi karena kecakapan orang yang berakad (*ahliyatul akad*) diantaranya, yaitu jual beli orang gila (*majnun*), anak kecil (*Al-Shabiy*), orang buta (*al-a'ma*), terpaksa (*mukrah*), barang milik orang lain

⁷⁹ *Ibid*, h.166.

⁸⁰ *Ibid*, h.168.

⁸¹ *Ibid*, h.170.

tanpa seizin pemiliknya (*fudhul*), orang terhalang karena bodoh, bangkrut, atau sakit, jual beli orang yang sedang dalam bahaya, yakni untuk menghindar dari kezaliman.

(2) Terlarang sebab sighat diantaranya jual beli *mu'athah*, tidak ada di tempat akad, tidak berkesesuaian antara *ijab* dan *qobul*, jual beli *munjiz* (yang dikaitkan pada suatu syarat yang akan datang).

(3) Dari segi objek akad (*ma'qud alaih*), ulama fiqh sepakat bahwa objek akad harus tetap atau manfaat, berbentuk dapat diserahkan, dapat dilihat dari orang-orang yang akad, tidak bersangkutan dengan milik orang lain, tidak ada larangan dari syara.⁸²

(4) Terlarang berdasarkan syara yaitu jual beli *riba*, jual beli dari uang yang diharamkan, jual beli barang hasil dari pencegatan, jual beli anggur untuk dijadikan *khamr*, jual beli induk tanpa anakanyayang masih kecil, jual beli barang yang sedang dibeli orang lain.⁸³

8. Manfaat dan Hikmah Murabahah (Jual Beli)

Manfaat dan hikmah yang dapat di peroleh dari transaksi jual beli adalah

- a) Antara penjual dan pembeli dapat merasa puas dan berlapang dada dengan jalan suka sama suka.

⁸² *Ibid*, h.171.

⁸³ *Ibid*, h.172.

- b) Dapat menjauhkan seseorang dari memakan atau memiliki harta yang diperoleh dengan cara yang batil
- c) Dapat memberikan nafkah bagi keluarga dan rizki yang halal.
- d) Dapat ikut memenuhi hajat hidup orang banyak (masyarakat)
- e) Dapat membina ketenangan, ketentraman, dan kebahagiaan bagi jiwa karena memperoleh rizki yang cukup dengan menerima dengan ridha terhadap karunia Allah SWT.
- f) Dapat menciptakan hubungan silaturahmi dan persaudaraan antara penjual dan pembeli.

C. Perumahan Dengan Konsep Islami

1. Pengertian Rumah dengan Konsep Islami

Rumah dengan Konsep Islami adalah rumah tinggal dan penghuninya yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan, karena karakter penghuninya akan berpengaruh pada karakter ruang yang terwujud.

Adapun konsep dari rumah tinggal Islami adalah sebagai berikut:

- a) Aktifitas berdasarkan mencari ridho Allah.
- b) Penzoningan berkonsep muhrim sesuai dengan struktur keluarga Islam.
- c) Tata ruang Islami berkonsep akhlak mulia
- d) Seni islami berupa ilmu tauhid untuk mendekatkan diri kepada Allah.

- e) bermanfaat bagi diri Sendiri, keluarga dan lingkungan sekitarnya.

84

2. Dasar Hukum Rumah dengan Konsep Islami

- a. QS. An-Nahl ayat 80

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُم مِّنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُم مِّنْ جُلُودِ
الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ
أَصْوَافِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثْنَا وَمِئَةً إِلَىٰ حِينٍ ﴿٨٠﴾

Artinya: Dan Allah menjadikan bagimu rumah-rumahmu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagi kamu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit binatang ternak yang kamu merasa ringan (membawa)nya di waktu kamu berjalan dan waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu onta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan perhiasan (yang kamu pakai) sampai waktu (tertentu).⁸⁵

Pada surat An-Nahl ayat 80 Allah menunjukkan kebesaraannya seperti Allah berikan rasa ketenangan di dalam rumah. Dia memudahkan manusia untuk mengolah kulit binatang ternak menjadi kemah yang ringan dibawa bepergian atau waktu bermukim.

⁸⁴ Widyastuti Nurjayanti-Abdullah Aly- Arya Ronald, *Karakteristik Rumah Tinggal dengan Pendekatan Islami*, Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Surakarta. Vol. No.XIII. h.92. ISSN 1412-9612

⁸⁵ Q.S. An-Nahl (16):80.

b. QS. Yunus ayat 87

وَأَوْحَيْنَا إِلَىٰ مُوسَىٰ وَأَخِيهِ أَنْ تَبَوَّءَا لِقَوْمِكُمَا بِمِصْرَ بُيُوتًا
وَأَجْعَلُوا بُيُوتَكُمْ قِبْلَةً وَأَقِيمُوا الصَّلَاةَ وَبَشِّرِ الْمُؤْمِنِينَ



Artinya :*Dan Kami wahyukan kepada Musa dan saudaranya: "Ambillah olehmu berdua beberapa buah rumah di Mesir untuk tempat tinggal bagi kaummu dan Jadikanlah olehmu rumah-rumahmu itu tempat shalat dan dirikanlah olehmu sembahyang serta gembirakanlah orang-orang yang beriman".*⁸⁶

Pada ayat di atas Allah memerintahkan kepada Musa dan saudaranya untuk agar mereka berdua memerintahkan kaumnya agar mereka tinggal di beberapa rumah di negeri mesir, dan menjadikan rumah-rumah tersebut menjadi tempat sholat.

3. Kriteria Rumah dengan Konsep Islami

a) Konsep Rumah bernuansa Islami

Kriteria rumah dengan konsep Islami dapat tergambar dari pendapat atau tulisan Cheriarna yang berjudul “ Gambar rumah Muslim”. Yaitu rumah yang mempunyai 11 butir suasana keseharian sebagai berikut:

⁸⁶ Q.S. Yunus (10):87.

- (1) Rumah yang diliputi dzikir kepada Allah yang di dalamnya ada ruku' dan sujud.

Ini berarti Allah memerintahkan kepada hambanya agar rumah yang di tempati di jadikan sarana beribadah seperti Sholat.

- (2) Senantiasa bersih

Pentingnya menjaga kebersihan di rumah yang di huni karena kebersihan merupakan sebagian dari iman. Maka dari itu bagi kita sebagai umat Islam hendaknya menjaga kebersihan, karena rumah merupakan tempat beribadah dan juga berkumpul dengan keluarga. Maka dari itu membersihkan rumah yang sesuai dengan syariat Islam. Sehingga kehidupannya akan semakin berkah jika berpedoman pada agama Islam.

- (3) Penghuninya adalah orang-orang jujur dan menepati janji.

Dalam sebuah rumah haruslah penghuninya merupakan orang-orang yang jujur tidak berbohong kepada sesamanya, jujur merupakan sikap sesuai antara perkataan dan perbuatan yang sebenarnya, apa yang diucapkan maka itulah yang terjadi sebenarnya. Keharusan berlaku jujur akan memiliki dampak yang positif yaitu akan membawa seseorang untu selalu berbuat baik. Janji merupakan sesuatu yang harus ditepati oleh setiap orang kepada orang lainmenepati janji adalah condongnya hati pada kebenaran. Maka dalam rumah tinggal Islami penghuninya harus memiliki sifat jujur dan meneoati janji.

- (4) Dihuni oleh orang-orang yang senantiasa menyambung tali silaturahmi.

Rumah yang di huni oleh orang-orang yang menyambung tali sitaurahmi merupakan suatu kebaikan, banyak cara untuk bersilaturahmi misalkan dengan cara berkunjung antara tetangga agar mempererat tali silaturahmi dan timbul rasa kekeluargaan. Ada banyak keuntungan dari kita bersilaturahmi diantaranya adalah dapat memperpanjang umur, sama dengan menyambung tali silaturahmi dengan Allah dan masih banyak lagi.

- (5) Dihuni oleh orang yang makanannya halal.

Makanan yang dimakan haruslah halal karena Islam sangat peduli dengan segala aktivitas manusia maka dari itu Islam mengatur kehidupan kita contohnya pada makanan, makanan merupakan suatu kebutuhan yang sangat penting bagi manusia. Seorang muslim hanya boleh mengkonsumsi makanan yang halal saja dan harus menjauhi makanan yang diharamkan oleh Allah SWT. Makanan halal diartikan sebagai segala sesuatu makanan yang dapat dikonsumsi oleh manusia dan di perbolehkan dalam syariat Islam serta makanan tersebut bukanlah makanan yang di haramkan oleh Allah SWT dalam Al-Qur'an.

- (6) Dihuni oleh orang yang senantiasa berbuat baik kepada kedua orangtuanya.

Berbuat baik kepada orang tua merupakan suatu kewajiban yang harus di jalankan oleh anak-anak, anak-anak tidak boleh membantah perkataan orang tua, harus patuh dan berbakti pada orang tua. Bentuk berbuat baik kepada orang tua adalah.

pertama, bergaul dengan keduanya dengan cara yang baik tentunya dengan cara yang sopan.

Kedua, berkata kepada keduanya dengan perkataan yang lembut

Ketiga, tidak boleh sombong apabila telah meraih kesuksesan karena kesuksesan kita adalah berkan dari do'a orang tua dan keridhaan orang tua pada anak, maka apabila orang tua sudah ridha maka Allah pun akan ridha terhadap anaknya.

Keempat, memberikan infaq/shodaqoh kepada orangtua, apabila anak sudak berkeculupan maka hendaklah menyisihkan hartanya untuk kedua orangtuanya.

Kelima, mendo'akan orang tua.

(7) Senantiasa ada tilawah Al-Qur'an.

Al-Qur'an merupakan pedoman bagi umat musli untuk kehidupan dunia maupun akhirat, petunjuk kepada jalan yang lurus, obat bagi penyakit hati manusia, penyubur keimanan dan masihn banyak lagi. maka dari itu bacalah Al-Qur'an agar memberikan ketenangan di dalam rumah.

(8) dihuni oleh para penuntut ilmu.

Orang yang menuntut ilmu dapat memiliki pengetahuan yang lebih, dapat membedakan antara petunjuk dan kesesatan, kebenaran dan kebatilan, sunnah dan bid'ah maka dari itu ilmu merupakan perkara yang mulia yang hendaknya menjadi perhatian setiap muslim.

(9) Penghuninya adalah istri yang solehah

(10) yang bersih dari barang-barang haram.

Rumah harus bersih dari barang-barang yang haram yang ada dalam Al-Qur'an

(11) Dihuni oleh orang yang rendah hati, sabar, tawakal, qana'ah dermawan pemaaf yang senantiasa bersih lahir batin.⁸⁷

b) Bentuk Fisik Rumah bernuansa Islami

Rumah dengan Konsep Islami secara umum dapat interpretasi tekstual yang bersifat fisik yang dijelaskan dalam beberapa kriteria dan prinsip-prinsip serta tuntunan antara lain:

(1) Konsep Kebutuhan ruang rumah Islami dituntut menghadirkan ruang yang dibutuhkan saja dan menghindari ruang dan fasilitas yang tidak dibutuhkan karena ruang tersebut akan di tempati syaitan.

(2) Rumah sebagai tempat ibadah ; aktivitas yang ada di dalam rumah Islami mencirikan adanya aktivitas taqwa untuk mencari ridho

⁸⁷ Mohammad Beni Hermawan, *Eksplorasi Rumah Tinggal Islami*, Di Kota Pekanbaru". Fak Teknik Universitas Lancang Kuning. Vol. 1 No. 1, Januari 2014, h.7.

Allah. Hal ini berimplikasi pada kebutuhan ruangnya, antara lain adalah

- (a) Ruang sholat dan dzikir yang berorientasi pada kiblat. Jadi didalam rumah dengan konsep Islami haruslah terdapat sebuah mushola baik itu besar maupun kecil. Jelaslah sebuah mushola harus menghadap kiblat dan memiliki petunjuk arah yang jelas, ruangan ini juga sebaiknya dibedakan dengan ruangan-ruangan yang lainnya dan senantiasa di jaga kebersihannya.
- (b) Ruang Halaqoh/belajar (belajar mengajar, mengaji dll)
- (c) Ruang untuk kegiatan biologis dan keamanan seperti ruang untuk aktivitas makan, tidur, mandi
- (d) Ruang untuk aktivitas sosial seperti menerima tamu.⁸⁸
- (3) Rumah untuk memuliakan tamu dan tetangga mengenai hal ini dijelaskan dalam QS. An-Nisa(4): 36
- (4) Rumah dapat menjamin sebagai “tempat tinggal” . hasil eksplorasi dari terjemahan dan tafsir- tafsir terhadap tematik rumah sebagai tempat tinggal dapat dimaknai dengan pendekatan arsitektur bahwa rumah Islami haruslah memenuhi syarat kesehatan, kenyamanan dll. Kriteria ini di jelaskan dalam QS An-Nahl (16); 80
- (5) Aktifitas yang dilarang di rumah dan di dalam rumah untuk masalah ini hal-hal yang secara tegas dilarang dilakukan didalam rumah maupun diluar rumah antara lain melalui hadist berikut :

⁸⁸ Widyaastuti Nurjayanti dkk, *Karakteristik Rumah Tinggal dengan Pendekatan Islam*, 2014, h,92.

Barang siapa yang memelihara anjing selain anjing penjaga sawah, anjing penjaga kambing atau anjing pemburu, maka pahalanya akan di kurangi setiap harinya sebanyak dua qirath.” HR. Bukhari No.2155. Jadi dalam Islam tidak boleh memelihara anjing dan terdapat anjing di rumahnya kecuali anjing tersebut untuk kepentingan penjagaan maka itu diperbolehkan.

(6) Tata letak dan orientasi ruang

(a) Hasil eksplorasi tata letak dan orientasi ruang dalam rumah, Rosulullah SAW bersabda: kerjakanlah dirumah-rumah kalian diantara shalat-shalat yang ada, dan janganlah kalian jadikan rumah sebagai kuburan . HR Bukhori No.1114

Dalam sebuah rumah haruslah penghuninya mengerjakan sholat agar beriman karena rumah yang penghuninya tidak mengerjakan sholat ibarat seperti kuburan.

4. KPR Syariah Bersubsidi

Bank Syariah merupakan bank yang mengeluarkan produk-produk yang berlandaskan syariah, pembiayaan hunian/rumah sebagai salah satu produknya.

Dengan adanya kebutuhan masyarakat dalam kepemilikan sebuah rumah maka dari itu bank syariah memiliki produk pembiayaan dengan cara cicilan/kredit dan sesuai dengan prinsip Islami.⁸⁹

⁸⁹ Sapi'i, Agus Setiawan, *Pemilihan Pembiayaan KPR, (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah*”, Al-Tijary, Vol2, No.1, Desember 2016. H. 19.

Salah satu produk pembiayaan yang digunakan perbankan syariah adalah jual beli *Murabahah*. Adapun *murabahah*, secara fiqh adalah, pembayarannya ada yang naqdan (tempo) atau *bitsaman ajil* (tanggung tempo),⁹⁰

Dalam mekanisme KPR Syariah tidak menggunakan sistem kredit yang biasa diterapkan KPR konvensional. Mekanisme yang diterapkan KPR Syariah adalah biasa dikenal dengan sistem pembiayaan.

Jadi, singkatnya *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati antara penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contract*, karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required rate of profitnya* (keuntungan yang ingin diperoleh).⁹¹

5. Tata Cara Pelaksanaan KPR Syariah Bersubsidi

Tata cara pelaksanaan KPR Syariah Bersubsidi yang dilakukan oleh bank pelaksana atau koperasi Syariah atau Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) sebagai berikut:

- 1) Bank Pelaksana
 - a) Kementerian perumahan rakyat cq Sekretaris Kementerian Perumahan Rakyat memberitahukan kepada bank pelaksana tentang pelaksanaan penyaluran bantuan pembiayaan perumahan dalam bentuk fasilitas subsidi perumahan melalui kredit/ pembiayaan pemilikan perumahan.
 - b) Bank pelaksana mengajukan kesediaan dan pernyataan kesanggupan untuk menerbitkan KPR Syariah Bersubsidi Kepada Sekretaris Kementerian Perumahan rakyat.

⁹⁰ Adiwarmanto A Karim, Loc. Cit h.90.

⁹¹ Wasilatu Aliah, *Preferensi Nasabah Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah*. (Skripsi Program Sarjana Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Syarih Hidayatullah, Jakarta, 2010), h.23.

- c) Bank pelaksana dapat mengajukan kesediaan dan pernyataan kesanggupan untuk menerbitkan KPR Syariah Bersubsidi Kpala Sekretaris Kementerian Perumahan rakyat tanpa didahului pemberitahuan dari Kementerian Perumahan Rakyat cq Sekretaris Kementerian Perumahan Rakyat.
 - d) Bank pelaksana sebagaimana dimaksud pada angka 3), melakukan penandatanganan kesepakatan bersama antara Mnteri atau Pejabat Eselon 1 yang ditunjuk oleh Menteri dengan Direktur Utama Bank Pelaksana serta penandatanganan PKO antara Kepala Pusat Pembiayaan Perumahan Selaku Pejabat Pembuat Komiten (PPK) Satuan Kerja Kementerian Perumahan Rakyat dengan direksi
- 2) Koperasi Syariah dan/atau Bank Perkreditan/Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)
- a) Penerbitan KPR Syariah Bersubsidi setelah Peraturan Menteri ini ditetapkan
 - (1) Koperasi Syariah dan/atau BPRS mengajukan minat kepada Bank Pelaksana untuk menerbitkan KPR Syariah Bersubsidi;
 - (2) Koperasi Syariah dan/atau BPRS harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Bank Pelaksana untuk bekerjasama dengan Bank Pelaksana dalam penerbitan KPR Syariah Bersubsidi;
 - (3) Persyaratan dan mekanisme kerjasama antara Bank Pelaksana dengan
 - b) Pembayaran KPR Syariah Bersubsidi yang telah diterbitkan
 - (1) Pembayaran Subsidi dilakukan terhadap KPR Syariah Bersubsidi yang telah diterbitkan oleh Koperasi Syariah sampai dengan tanggal 30 September 2009 oleh BPRS sampai dengan tanggal 31 Desember 2009.
 - (2) Terhadap Koperasi Syariah sebagaimana huruf a) dilaksanakan verifikasi lembaga untuk peni;aian kelayakan dan kemampuan lembaga Koperasi dalam penyaluran Subsidi Perumahan.
 - (3) Koperasi Syariah dan / BPRStelah diaudit oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - (4) Koperasi syariah dan/ BPRS yang lolos verivikasi lembaga wajib memperbaharui PKO dengan Kepala Pusat Pembiayaan Perumahan selaku PPK Satuan Kerja Kementerian Perumahan Rakyat .
 - (5) Bagan Alir mekanisme pelaksanaan kesepakatan bersama.
- 3) Tahap pelaksanaan merupakan kegiatan mulai dari penerbitan KPR Syariah Bersubsidi oleh Bank Pelaksana hingga hingga pencairan Subsidi
- 4) Tahapan penerbitan KPR Syariah Bersubsidi sebagai berikut:

- a) Kelompok sasaran calon nasabah KPR Syariah Bersubsidi mengajukan permohonan dengan dilengkapi dokumen persyaratan KPR Syariah Bersubsidi kepada Bank Pelaksana.
 - b) Bank pelaksana mengajukan verifikasi kepada nasabah / kelompok sasaran penerima subsidi perumahan yang meliputi pengecekan kelengkapan administrasi dan kesesuaian kasifikasi serta pengecekan fisik bangunan rumah.
 - c) Pelaksanaan verifikasi dilaksanakan dengan pengecekan dokumen secara formal, wawancara, dan pengecekan lapangan.
 - d) Bank pelaksana menerbitkan KPR Syariah Bersubsidi kepada nasabah KPR Syariah Bersubsidi yang lolos Verifikasi
 - e) Bank Pelaksana menghitung Subsidi Perumahan yang menjadi hak nasabah sesuai dengan Skim KPR Syariah Bersubsidi yang dipilih.
 - f) Pejabat Bank Pelaksana yang berwenang membuat dan menandatangani surat pernyataan Verifikasi atas KPR Syariah Bersubsidi yang diterbitkan.
 - g) Bagan Alir mekanisme penerbitan dan verifikasi KPR Syariah Bersubsidi.
- 5) Tahapan Pengajuan Pencairan Subsidi Perumahan sebagai berikut:
- a) Bank Pelaksana mengajukan permintaan pembayaran subsidi perumahan kepada kepala pusat Pembiayaan Perumahan Rakyat dengan melampirkan Dokumen tagihan pembayaran, yaitu:
 - (1) Surat Pernyataan verifikasi
 - (2) Kuintasi Pembayaran
 - (3) Faktur Pajak dan SSP(bila ada)
 - (4) Daftar realisasi dan jumlah subsidi perumahan per nasabah.
 - b) Pejabat Pembuat Komitmen membuat Surat Permintaan Pembayaran untuk disampaikan kepada pejabat penandatanganan Surat Perintah Membayar dengan dilampiri dokumen tagihan pembayaran.
 - c) Pejabat Penandatanganan SPM melakukan pengecekan meliputi:
 - (1) Pemeriksaan keabsahan DIPA atau dokumen pelaksanaan angsuran lainnya.
 - (2) Pemeriksaan kelengkapan dokumen tagihan pembayaran dan menghitung kembali jumlah subsidi Perumahan yang diajkan oleh bank pelaksana.
 - (3) Memperhitungkan pajak-pajak yang timbul sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan dan
 - (4) Mencocokkan tanda tangan PPK dengan spesimen yang diterima.
- 6) Pejabat Penandatanganan SPM melakukan pemekrisaan atas SPP membuat dan menandatangani SPM apabila hasil pemeriksaan atas SPP telah memenuhi persyaratan, dan mengajukan SPM tersebut

ke kantor pelayanan perbendaharaan Negara (KPPN), Direktorat Jenderal Perbendaharaan dengan di lampiri:

- a) Surat Pernyataan Tnggung Jawab belanja (SPTB)
 - b) Faktur Pajak dan SSP(bila ada)
 - c) Surat Pernyataan Verifikasi
 - d) Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak (SPTJM) dari Kuasa Pengguna anggaran.
- 7) KPPN melakukan pengujian terhadap SPM yang diajukan dan menerbitkan Surat Perintah Pencairan Dana (SPPD) apabila SPM dilakukan telah memenuhi persyaratan
 - 8) KPPN menandatangani SP2D, kemudian memindahbukukan dana dari rekening kas Negara kepada rekening Bnk Pelaksana
 - 9) Tahapan Penyaluran Subsidi perumahan sebagai berikut:
 - a) Bank pelaksana menerima Subsidi Perumahan dari Rekening Kas Negara;
 - b) Bank pelaksana menyalurkan subsidi uang muka kepada nasabah melalui pengembang sebagai bagian uang muka KPR dari nasabah.
 - c) Bank pelaksana wajib menyusun dan menyampaikan laporan pelaksanaan KPR Syariah Subsidi yang disalurkan.
 - d) Bagan mekanisme pencairan dan penyaluran subsidi perumahan melalui KPR Syariah Bersubsidi.
 - 10) Pengawasan dan pengendalian dilaksanakan agar pelaksanaan program pengadaan perumahan dan pemukiman dengan dukungan bantuan pembiayaan perumahan dalam bentuk fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Syariah Bersubsidi dapat memenuhi rencana dan target.
 - 11) Bagian Alir Pelaksanaan dan Pengawasan dan Pengendalian.⁹²

Dalam pelaksanaan KPR syariah untuk ketentuan dan segala aturan sudah ada dalam Peraturan Menteri Negara. Di dalam peraturan ini sudah di jelaskan bagaimana tatacara pelaksanaan KPR syariah tersebut pada bank. KPR Syariah tidak sama dengan KPR konvensional, biasanya untuk KPR Syariah di terapkan pada bank yang berbasis Syariah.

⁹² Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Tata Cara Pelaksanaan KPR Bersubsidi dan KPR Syariah serta KPR Suruna Bersubsidi dan KPR Suruna Syariah No. 13 Tahun 2010.

BAB III

LAPORAN HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Perumahan Islami Pada Perumahan Sebiay Sumantri Estate

1. Perumahan Sebiay Sumantri Estate

Perumahan Sebiay Sumantri Estate merupakan perumahan yang mengusung konsep Islami yang berlokasi di Jl Sebiay Kecamatan Natar Kabupaten Lampung selatan. Perumahan ini berdiri di atas lahan 4 Ha memiliki lokasi yang sangat strategis berada di tengah-tengah perumahan besar, dekat dengan fasilitas umum dekat dengan area pendidikan, pusat perbelanjaan pasar induk, perkantoran dan Rumah Sakit dan memiliki banyak fasilitas pelengkap. Perumahan Sebiay Sumantri Estate merupakan perumahan yang bernuansa Islami karna memiliki fasilitas Masjid besar, TPA (Taman Pendidikan Al-Qur'an) yang di peruntukan untuk anak-anak mengaji, Taqlim di bawah pengelolaan Ponpes Darul Fatah. Perumahan ini pertama kali di bangun pada tanggal 29 Januari 2014, sampai saat ini baru 40 unit rumah yang sudah dibangun dan ditempati dari 205 unit rumah dari perencanaan. Alamat kantor pemasaran dari Perumahan Sebiay Sumantri Estate berlokasi di Jl Sebiay, Kelurahan Hajimena Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan.

Developer yang bekerjasama dengan Perumahan Sebiay Sumantri Estate adalah PT Radja Transmoda Sakti yang berlokasi di Perumahan Pesona Rajabasa 1 Jl. H.Komarudin, Blok B, No.1 Rajabasa Raya-Kota

Bandar Lampung, melalui salah satu unit usahanya yaitu Radja properti, adalah sebuah unit usaha yang didirikan sejak tahun 2011 dan bergerak dalam bidang pelayanan integrasi bidang property. Visi dari PT Radja Transmoda adalah “menjadi perusahaan penyedia jasa layanan terintegrasi bidang property yang terpercaya, dapat memberikan kualitas produk dan jasa yang memuaskan serta dapat di handalkan di setiap waktu dan di segala kondisi ekonomi”, untuk mewujudkan Visi tersebut maka memiliki Misi yaitu,

- a) Mengelola bisnis secara total dengan di dukung oleh SDM (Sumber Daya Manusia) yang profesioanal,
- b) Sistem operasi yang efisien serta pemanfaatan IT yang tepat,
- c) Meningkatkan nilai perusahaan yang di bangun melaui kreativitas, inovasi dan kompetisi SDM(Sumber Daya Manusia), mengembangkan bisnis dengan mengutamakan jalinan kerjasama yang baik dengan unitt-unit kerja internal maupun dengan mitra eksternal,
- d) Memberikan kualitas produk yang maksimal dengan harga yang kompetitif, dan memberikan kontribusi yang optimal bagi seluruh konsumen dan relasi bisnis.⁹³

2. Konsep dan Type Perumahan Sebiay Sumantri Estate

Perumahan Sebiay Sumantri Estate merupakan perumahan yang memiliki konsep Islami. Konsep Islami pada perumahan ini merupakan

⁹³ Wawancara dengan bapak Mardian Saputra sebagai Komisaris di Perumahan Sebiay Sumantri Estate tanggal 10 Maret 2018 jam 09.30 WIB.

suatu sarana yang dibangun agar tercipta nuansa Islami. Pihak developer menyediakan fasilitas Masjid untuk sarana ibadah penghuni Perumahan Sebiay Sumantri Estate , TPA untuk anak-anak dan juga pengajian rutin 1 bulan sekali. Ini merupakan fasilitas yang ditawarkan oleh pihak perumahan untuk mendukung Konsep Islami pada perumahan ini. Dan masih ada fasilitas lainnya.

fasilitas Perumahan Sebiay Sumantri Estate, Natar, Lampung Selatan yaitu:

a) Masjid

Masjid merupakan fasilitas yang diberikan oleh pihak developer guna memenuhi kebutuhan ibadah bagi penghuni perumahan sebiay sumantri estate yang mengusung konsep Islami pada perumahannya, jadi penghuni perumahan ini dapat melakukan ibadah di masjid ini dan dengan jarak yang cukup terjangkau. Dan juga oleh pihak Developer sudah menyediakan Imam dan sekaligus yang bertanggung jawab atas masjid tersebut.

b) TPA(Taman Pendidikan Al-Qu'an)

TPA juga didirikan untuk memenuhi konsep Islami pada perumahan ini dan juga anak-anak di perumahan ini dapat belajar mengaji dan sudah disediakan oleh pihak developer untuk tempat pengajian dan pengajarnya pun sudah disediakan sehingga anak-anak dapat belajar mengaji.

c) Taqlim di bawah pengelolaan ponpes Darul Fatah

Taqlim merupakan pengajian rutin yang di adakan di Perumahan ini setiap sebulan sekali dan pengajian ini berada dibawah pengelolaan ponpes Darul fattah, sehingga ada kegiatan positif yang di adakan setiap bulannya.

d) Pagar Keliling

Pagar keliling merupakan salah satu pengamanan yang ada di perumahan sebiay sumantri estate.

e) RAW jalan 8 meter paving block

f) Gerbang Utama

Pada perumahan ini disediakan gerbang utama dan dengan pengamanan satpam sebagai salah satu fasilitas yang diberikan .

g) Pos keamanan 24 jam

Perumahan sebiay sumantri estate di jaga selama 24 jam oleh satpam yang bekerja di perumahan tersebut, sehingga perumahan tersebut akan di awasi agar terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan seperti pencurian.

h) Saluran air permanen

Saluran air yang digunakan pada perumahan ini adalah saluran air permanen.

i) Joging track

Joging track merupakan area untuk berolahraga bagi penghuni Perumahan Sebiay Sumantri Estate. Jadi penghuni dapat berlari atau berjalan santai dengan fasilitas jogging track yang sudah disediakan.

Dengan tujuan menjaga kesehatan dengan berolahraga

Perumahan Sebiay Sumantri Estate memiliki berbagai macam type rumah yaitu type 40/120, type 54/120, type 58/120, type 78/120 dan 12/120.

Spesifikasi teknis dari rumah tersebut yaitu:

a) Type 40/120

1) Pondasi	: Batu Belah
2) Lantai	: Ruangan Granit, Teras Granit (60x60)
3) Dinding	: Batu bata di plester dan di aci
4) Cat	: Jotun/ Dulux atau sekelas
5) Plafond	: Gypsum Dekorasi Kontemporer
6) Kursen	: Kayu kelas II di cat semprot
7) Pintu dan jendela	: Kayu kelas II di cat semprot, kaca 5mm
8) Pintu kamar mandi	: PVC
9) Rangka atap dan kuda-kuda	: Baja Ringan
10) Atap	: Genteng Cisangkan
11) Sanitasi	: Sumur Bor, Jet pump, Tower, Closet Jongkok, Water Heater
12) Listrik	: 1300 VA

b) Type 54/ 120

1) Pondasi	: batu belah
2) Lantai	: Ruangan Grani, Teras keramik(40x40)
3) Dinding	: batu bata di plester dan di aci

- | | |
|------------------------------|--|
| 4) Cat | : Jotun/ Dulux dan sejenisnya |
| 5) Plafond | : Gypsum dekorasi kontemporer |
| 6) Kusen | : kayu kelas II di cat Semprot |
| 7) Pintu dan jendela | : kayu kelas II di cat semprot, kaca 5mm |
| 8) Pintu kamar mandi | : PVC kaca patri |
| 9) Rangka atap dan kuda-kuda | : baja ringan |
| 10) Atap | : Genteng Cisangkan |
| 11) Sanitasi | : sumur bor, jet pump, tower, closet duduk, water heater |
| 12) Listrik | : 1300VA |

c) Type 68/120

- | | |
|------------------------------|--|
| 1) Pondasi | : batu belah |
| 2) Lantai | : ruangan granit,teras keramik (40x40) |
| 3) Dinding | : batu bata di plester dan di aci |
| 4) Cat | : jotun/dulux atau sekelas |
| 5) Plafond | : Gypsum dekorasi kontemporer |
| 6) Kusen | : kayu kelas II di cat dan di semprot |
| 7) Pintu dan jendela | : kayu kelas II di cat dan di semprot |
| 8) pintu kamar mandi | : PVC kaca patri |
| 9) rangka atap dan kuda-kuda | : baja ringan |
| 10) atap | : genteng cisangkan |
| 11) sanitasi | : sumur bor, jet pump, tower, closet duduk, water heater |
| 12) listrik | : 1300 VA |

d) type 78/120

- | | |
|----------------------|---------------------------------------|
| 1) pondasi | : batu belah |
| 2) lantai | : ruang granit, teras granit (60x60) |
| 3) dinding | : batu bata di plester dan di aci |
| 4) cat | : jotsun/dulux atau sekelas |
| 5) plafond | : gypsum dekorasi kontemporer |
| 6) kusen | : kayu kelas II di cat dan di semprot |
| 7) pintu dan jendela | : kayu kelas II di cat dan di |

- | | |
|------------------------------|---|
| 8) pintu kamar mandi | : PVC kaca Patri |
| 9) rangka atap dan kuda-kuda | : baja ringan |
| 10) atap | : genteng cisangkan |
| 11) sanitasi | : sumur bor, jetpump, tower, closet duduk, water heater |
| 12) listrik | : 2200 VA |
| e) Type 120/120 | |
| 1) Pondasi | : batu belah |
| 2) Lantai | : ruangan granit, Teras granit(60x60) |
| 3) Dinding | : batu bata di plester dan di cat |
| 4) Cat | : jotun/dulux atau sekelasnya |
| 5) Plafond | : gypsum dekorasi kontemporer |
| 6) Kusen | : kayu kelas II di cat semprot |
| 7) Pintu dan jendela | : kayu kelas II di cat semprot |
| 8) Pintu kamar mandi | : PVC kaca patri |
| 9) Rangka atap dan kuda-kuda | : baja ringan |
| 10) Atap | : genteng cisangkan |
| 11) Sanitasi | : sumur bor, jet pump, tower, closet duduk, weater heater |
| 12) Listrik | : 2200 VA. ⁹⁴ |

B. Gambaran Umum tentang Jual Beli Rumah Islami pada Perumahan Sebiay Sumantri Estate

1. Mekanisme Jual Beli Rumah pada Perumahan Sebiay Estate

Pada pelaksanaannya jual beli rumah pada Perumahan Sebiay Sumantri Estate memiliki tiga cara dalam pembayarannya, yaitu

a. Cash Keras/Tunai

Cash keras/tunai merupakan pembayaran secara tunai yang dilakukan dalam jangka waktu satu bulan sejak pembelian sudah di sepakati dan langsung di berikan kepada Pemilik Perumahan Sebiay Sumantri Estate.

⁹⁴ Brosur Perumahan Sebiay Sumantri Estate , Natar, Lampung Selatan.

Jadi ketika sudah ada kesepakatan antara pembeli dengan pihak Perumahan Sumantri Estate untuk pelunasan rumah tersebut pihak perumahan memberikan waktu 1 bulan dan di bayar secara kontan.

b. Cash Bertahap/Cash Lunak

Cash Bertahap/ Cash Lunak merupakan pembayaran yang dilakukan secara bertahap, biasanya pada pembayaran ini Pihak Perumahan memberi waktu 6 sampai 24 bulan dan biasanya pada pembayaran Cash bertahap/Cash lunak ini memberikan DP yang besar biasanya sampai 50% dari harga rumah yang di beli pada Perumahan Sumantri Estate, ketika pembeli hendak membeli rumah pada perumahan ini maka pihak developer akan memberikan senggang waktu untuk pelunasan, tetapi pembeli harus membayar setengahnya dari harga rumah dan untuk pelunasan selanjutnya pihak perumahan memberikan waktu 6 sampai 24 bulan.

c. KPR

KPR merupakan cara pembayaran yang dilakukan secara kredit atau mengangsur. Perumahan Sebiay Sumantri Estate menggunakan Bank BNI Syariah untuk melakukan Kredit pada Perumahan Sebiay Sumantri Estate.

Catatan yang harus di ketahui pembeli rumah secara kredit pada Perumahan Sebiay Sumantri estate yaitu,

- 1) Asumsi perhitungan angsuran menggunakan sistem bagi hasil pada BNI Syariah.

- 2) Harga dapat berubah sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan terlebih dahulu.
- 3) Nilai angsuran adalah nilai kisaran atau hanya berupa simulasi, dapat berubah sesuai keputusan bank.
- 4) Kelebihan tanah di hitung berbeda-beda dan berdasarkan blok.
- 5) Sangat disarankan untuk menurunkan nilai angsuran dengan menambah penambahan Down Payment (DP).

Dalam pembayaran secara KPR maka di butuhkan persyaratan yaitu,

- 1) Foto copi KTP suami dan istri
- 2) Foto copy surat nikah/cerai
- 3) Foto copi kartu keluarga
- 4) Slip gaji terakhir
- 5) Rekening korang/tabungan 3 bulan terakhir
- 6) Fotocopy NPWP pribadi
- 7) Fotocopy akte pendirian perusahaan dan ijin usaha
- 8) Foto copi praktek ijin-ijin praktek profesional
- 9) Foto copi neraca laba rugi/informasi keuangan terakhir SK awal dan akhir(PNS)
- 10) Foto copy 4x6 suami dan istri (2lembar)

Ketentuan untuk melakukan pembayaran secara KPR yaitu,

- 1) Membayar uang tanda jadi atau booking fee sebesar RP.5000.000
(tidak mengurangi DP)

- 2) Penyerahan lengkap untuk dokuneb KPR selambat-lambatnya 14 hari setelah pembayaran booking fee, lewat dari itu booking fee menjadi hangus.
- 3) Apabila KPR disetujui oleh pihak bank kurang dari pengajuan, maka selisihnya dianggap DP dan harus dibayar dari pihak konsumen kepada pihak developer sebelum akad kredit dilaksanakan.
- 4) Apabila terjadi pembatalan sebelum rumah dibangun maka uang tanda jadi hangus.
- 5) Apabila terjadi pembatalan dengan alasan apapun kecuali KPR ditolak oleh pihak bank setelah rumah dibangun maka tanda jadi tidak hangus dan konsumen dikenakan denda sebesar 50% dari nilai progres fisik bangunan.
- 6) Apabila KPR batal karena di tolak KPR bank dan konsumen tidak dapat membayar secara bertahap maka booking fee yang sudah dibayarkan akan di kembalikan kembali kepada nasabah setelah dipotong biaya agency sebesar RP.1000.000,- (Satu Juta Rupiah). Dan develo[per berhak menjual kavling tersebut beserta bangunannya kepada konsumen lain.
- 7) Pembangunan disesuaikan dengan jadwal pembangunan atau setelah akad apabila menggunakan KPR indent

- 8) Dengan membayar uang booking fee, konsumen dianggap mengerti dan menyetujui semua ketentuan yang ditetapkan Developer baik yang tertulis maupun yang disampaikan.⁹⁵

2. Akad pada Perumahan Sebiay Sumantri Estate

Pada penjualannya Perumahan Sebiay Estate menggunakan akad Murabahah (al-bai'u bi tsaman ajil) yang lebih dikenal sebagai murabahah yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (marjin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.⁹⁶ Transaksi jual beli murabahah itu sendiri bisa dilakukan, apabila rukun-rukunnya terpenuhi, yaitu harus ada pihak penjual dan pihak pembeli, kemudian ada objek/benda yang di jual, serta dilakukan ijab dan kabul perjanjian murabahah tersebut. Dalam pelaksanaannya apabila pembeli hendak membeli rumah pada Perumahan Sebiay Sumantri Estate maka Pihak Perumahan akan menjelaskan secara jelas mulai dari keadaan rumah tersebut, selanjutnya cara pembayaran untuk membeli rumah tersebut karena pada Perumahan ini memiliki 3 cara pembayaran untuk pembelian rumah tersebut, lalu selanjutnya pihak Perumahan menjelaskan bagaimana konsep Islami di terapkan pada Perumahan tersebut apa yang membuat Perumahan tersebut dapat dikatakan Perumahan dengan Konsep Islami atau bernuansa Islami. Sesudah terjadinya kesepakatan antara pihak perumahan Sebiay Sumantri Estate sebagai penjual dan pembeli maka pembeli akan di ajukan syarat untuk membeli rumah tersebut syarat

⁹⁵ Wawancara dengan Ibu Suci sebagai staf administrasi di Perumahan Sebiay Sumantri Estate tanggal 10 Maret 2018 pukul 10.00 WIB

⁹⁶ Adiwarman A.Karim, Bank Islam, (Jakarta: PT Raja Grafindo,2013),h.113.

tersebut sebagai kelengkapan identitas bagi pembeli apabila persyaratan sudah terpenuhi maka pembeli dapat membeli rumah pada Perumahan Sebiay Sumantri Estate.



BAB IV

ANALISA DATA

A. Pelaksanaan Akad Pengadaan Perumahan Islami

Sebagaimana yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya, dalam perumahan Sebiay Sumantri Estate ini terdapat unsur jual beli yakni pihak developer sebagai penjual dan orang yang membeli rumah di perumahan ini sebagai pembeli. Adapun terjadinya perjanjian/akad ketika penjual dan pembeli secara sepakat melakukan transaksi jual beli rumah di perumahan Sebiay Sumantri Estate biasanya transaksi jual beli terjadi apabila syarat dan rukun terpenuhi dan pembeli telah di nyatakan layak untuk membeli perumahan tersebut.

Perumahan Sebiay Sumantri Estate pada penjualannya menggunakan akad murabahah (*al-ba'iu bi tsaman ajil*) yang lebih dikenal dengan murabahah yaitu akad jual beli barang yang menyatakan harga perolehan dan keuntungan (marjin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Murabahah dapat dilakukan secara tunai, bisa secara tangguh, bisa juga secara angsuran. Ini berarti pada perumahan Sebiay Sumantri Estate menggunakan akad syariah.

Pada Perumahan Sumantri Estate ini memiliki 3 cara pembayaran untuk pelunasan dalam pembelian rumah yaitu yang pertama adalah cash keras/ tunai yakni pembeli ingin membeli rumah secara tunai dan apabila ingin melakukan pembayaran secara tunai maka pembeli dapat langsung melakukan pembayaran kepada pihak developer setelah memenuhi syarat-

syarat tertentu, yang kedua yaitu pembayaran cash bertahap/cash lunak pada pembayaran ini pembeli membayar dp yang jumlahnya sampai 50% dari harga rumah dan setelah itu pihak developer akan memberikan jangka waktu 6 sampai 24 bulan untuk sisa pelunasanya, dan yang ketiga yaitu KPR merupakan cara pembayaran yang dilakukan secara kredit atau mengangsur. Perumahan Sebiay Sumantri Estate bekerjasama dengan Bank BNI Syariah untuk melakukan Kredit pembayaran rumah, untuk pembayaran sistem kredit atau angsuran pembeli terlebih dahulu melakukan kesepakatan pembayaran secara kredit dengan pihak developer kemudian pihak developer memberikan waktu 2 minggu untuk melengkapi persyaratan kredit sebagai berikut

1. Fotocopy KTP suami dan istri
2. Fotocopy surat nikah/cerai
3. Fotocopy kartu keluarga
4. Slip gaji terakhir
5. Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
6. Fotocopy NPWP pribadi
7. Fotocopy akte pendirian perusahaan dan ijin usaha bagi pengusaha
8. Fotocopy ijin-ijin praktek profesi
9. Fotocopy neraca laba rugi/Informasi keuangan terakhir
10. SK awal dan akhir bagi PNS
11. Photo 4x6 suami dan istri (2 lembar)

Setelah memenuhi persyaratan untuk dapat melakukan pembayaran secara kredit maka pihak pembeli melakukan perjanjian kredit dengan pihak bank yang di tunjuk pihak developer yaitu bank BNI Syariah.

Pada pelaksanaan akadnya selain persyaratan diatas Perumahan Sumantri Estate juga menawarkan kosep Islami. Konsep Islami yang di usung oleh Perumahan ini merupakan suatu sarana yang dibangun agar tercipta nuansa Islami. Dalam konteksnya konsep Islami yang di pakai perumahan ini

adalah fasilitas-fasilitas penunjang ibadah untuk penghuni perumahan Sebiay Sumantri Estate, fasilitasnya antara lain Masjid yang merupakan suatu sarana ibadah bagi penghuni perumahan ini, selanjutnya ada TPA (Taman Baca Al-Qur'an) yang merupakan suatu sarana belajar mengajar Al-Qur'an atau sebagainya yang berhubungan dengan agama, TPA ini diperuntukan bagi anak-anak yang ada di perumahan ini kemudian fasilitas selanjutnya adalah pengajian rutin setiap sebulan sekali yang di kelola langsung oleh Ponpes Darul Fatah, dengan adanya pengajian ini maka banyak dampak positifnya. Jadi fasilitas tersebut merupakan fasilitas yang berkaitan dengan konsep Islami pada perumahan Sebiay Sumantri Estate.

B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Pengadaan Perumahan Islami

Pelaksanaan akad pengadaan perumahan Islami pada dasarnya tidak di bahas secara rinci dalam Al- Qur'an maupun hadist, akad yang dilaksanakan pada perumahan Sebiay Sumantri Estate merupakan akad jual beli karena pada hakikatnya adalah jual beli rumah. Jual beli merupakan pemindahan hak milik suatu benda atau barang kepada pihak lain dan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya. Jual beli juga disebut dengan murabahah yaitu akad jual beli barang yang menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli, murabahah dapat dilakukan secara tunai, bisa secara tangguh dan juga secara angsuran .

Dalam hal ini jual beli rumah pada perumahan Sebiay Sumantri Estate pihak developer memberikan syarat-syarat atau ketentuan pada pembeli yang

hendak membeli rumah. Jual beli yang memiliki persyaratan di dalamnya maka pembeli haruslah memenuhi syarat-syarat atau ketentuan yang sudah ditentukan oleh pihak developer, syarat tersebut ada yang berkaitan dengan pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli dan ada juga syarat yang berkaitan dengan barang yang akan dijual. Dalam praktiknya transaksi jual beli rumah di perumahan sebiay sumantri estate mencantumkan syarat yang harus dipenuhi pembeli untuk dapat membeli sebuah rumah, syarat tersebut yaitu;

1. Foto copy KTP suami dan istri bagi pegawai, wiraswasta dan profesional
2. Foto copy surat nikah atau surat cerai bagi pegawai, wiraswasta dan profesional
3. Fotocopy kartu keluarga bagi pegawai, wiraswasta dan profesional
4. Slip gaji terakhir bagi pegawai
5. Rekening koran atau tabungan 3 bulan terakhir bagi pegawai, wiraswasta dan profesional
6. Foto copy NPWP pribadi bagi pegawai, wiraswasta dan profesional
7. Fotocopy akte pendirian perusahaan dan ijin usaha bagi wiraswasta dan profesional
8. Fotocopy ijin-ijin praktek profesi bagi profesional
9. Fotocopy neraca laba/rugi informasi keuangan terakhir bagi wiraswasta dan profesional
10. SK awal dan akhir PNS bagi pegawai
11. Foto 4x6 suami dan istri 2 lembar bagi pegawai, wiraswasta dan profesional

Tujuan pihak developer memberikan syarat-syarat tersebut adalah agar memiliki identitas pembeli secara jelas dan menjadi pertimbangan pihak developer untuk menjual rumahnya serta menghindarkan dari unsur penipuan. Dalam hukum Islam kegiatan muamalah pada dasarnya di perbolehkan sampai ada dalil yang melarangnya, ini berarti bahwa segala bentuk kegiatan bermuamalah itu di perbolehkan selama tidak ada dalil yang melarangnya dan juga segala bentuk pelaksanaannya diserahkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan selama tidak bertentangan dengan syariat islam. Hukum Islam

memandang bahwa pelaksanaan akad pada Perumahan Sumantri Estate yang merupakan jual beli rumah diperbolehkan (mubah), karena belum ada dalil yang melarangnya.

Prinsip dasar dalam muamalah adalah setiap muslim bebas melakukan apa saja yang di kehendaknya selama tidak di larang oleh Allah SWT berdasarkan Al-Qur'an dan Sunnah. Pada hukum Islam, prinsip umum muamalah yang pertama, dalam kaidah fikih (hukum Islam) yang menyatakan “pada dasarnya, segala bentuk muamalah adalah boleh kecuali ada dalil yang melarangnya”. Ini berarti bahwa segala bentuk muamalah yang di lakukan manusia diperbolehkan kecuali ada dalil yang melarangnya dan memberikan kesempatan pada setiap manusia untuk melakukan perkembangan bentuk dan macam muamalah sesuai dengan perkembangan zaman dan kebutuhan manusia itu sendiri. Hukum jual beli rumah pada perumahan sebiay sumantri estate di perbolehkan (mubah), karena belum ada dalil yang melarangnya.

Prinsip umum muamalah yang kedua adalah muamalah dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindarkan mudharat, berarti dalam prinsip dasar muamalah yang kedua ini segala bentuk muamalah yang di lakukan haruslah bermanfaat dan juga menghindarkan dari mudhorat, berarti dalam jual beli haruslah mengandung kemaslahatan yaitu segala macam kebaikan dan manfaat untuk kepentingan duniawi dan ukhrowi, material dan spritual. Sesuatu dipandang maslahat jika memenuhi dua unsur yaitu kepatuhan syariah (halal) dan bermanfaat serta membawa kebaikan (thayyib).

Jual beli rumah pada perumahan sebiay sumantri estate yang terletak di daerah Natar, Lampung selatan merupakan jual beli yang mendatangkan manfaat karena dengan membeli rumah dapat memenuhi kebutuhan pokok manusia yaitu tempat tinggal untuk berlindung.

Prinsip umum muamalah yang ketiga adalah muamalah dilaksanakan dengan memelihara nilai keseimbangan dalam pembangunan. Syariat Islam mengakui hak-hak pribadi dan batas-batas tertentu. Syariat Islam menentukan keseimbangan kepentingan individu dan masyarakat. Pihak Perumahan Sebiay Sumantri Estate merupakan suatu usaha yang menjual rumah, rumah merupakan suatu kebutuhan pokok bagi manusia sehingga dapat memenuhi kebutuhan manusia dan juga pada perumahan ini di tawarkan memilih cara pelunasan pembayarannya sesuai dengan kemampuan pembeli. Ini berarti memudahkan pembeli dalam pembangunan serta efektif sekali apabila pembayaran sesuai kemampuan dengan cara bisa melalui angsuran.

Prinsip umum muamalah yang keempat, muamalat dilaksanakan dengan memelihara nilai keadilan dan menghindari unsur-unsur kezaliman. Segala sesuatu muamalah yang mengandung unsur penindasan tidak dibenarkan. Keadilan merupakan sesuatu yang di berikan sesuai dengan tempatnya pada yang berhak. Implementasi keadilan dalam aktivitas ekonomi berupa aturan prinsip muamalah yang melarang adanya unsur riba, dzalim, masyir, gharar. Objek transaksi yang haram.

Jual beli rumah konsep Islami pada Perumahan sebiay sumantri estate dalam prakteknya pelaksanaan akad yang dilaksanakan tidak melanggar dari

syariat Islam dan tidak memakai sistem bunga sehingga tidak mengandung riba, dan juga ketika hendak membeli maka pihak developer akan menjelaskan syarat dan aturan apabila hendak membeli rumah sehingga tidak ada yang ditutupin dan tidak ada unsur penipuan.

Pelaksanaan akad pada perumahan ini yaitu menggunakan akad jual beli yang pembayarannya dapat secara cash keras yaitu pembayaran lunas secara langsung, cash lunak yang pembayaran secara tunai tapi di beri beberapa waktu untuk melunasinya atau bahkan dapat membayar secara kredit yang pihak developer sudah bekerjasama dengan Bank BNI Syariah. Dari macam pembayaran yang ditawarkan oleh pihak developer maka calon pembeli perumahan ini dapat memilih pembayaran sesuai dengan kemampuan calon pembeli. Pada pelaksanaan akad di Perumahan Islami ini sudah sesuai dan tidak bertentangan dengan syariat Islam. Ketika akad sudah terjadi maka pihak developer akan memberi yang menjadi hak dari pembeli yaitu rumah dan juga timbal baliknya pembeli dapat menunaikan kewajiban yaitu dengan membayar secara jujur. Dalam Surat AL-Asyu'ara ayat 183 sebagai berikut:

وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تَعَثُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ ﴿١٨٣﴾

Artinya: *Dan janganlah kamu merugikan manusia pada hak-haknya dan janganlah kamu merajalela di muka bumi dengan membuat kerusakan.*

Dalam ayat tersebut dijelaskan bahwa manusia dilarang untuk merugikan manusia lainnya mengambil apa yang menjadi hak orang lain dan jangan pula mengurangi hak orang lain serta mengambil harta dengan cara yang tidak benar.

Pada pelaksanaan akadnya selain developer menjelaskan mengenai tentang akad yang akan di laksanakan pihak developer juga menerangkan bahwa Perumahan Sebiay Sumantri Estate merupakan Perumahan yang menggunakan konsep Islami di dalamnya.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi manusia dan juga sebagai sarana yang sangat di perlukan untuk membina keluarga yang sakinah, mawadah dan warahmah. Rumah tinggal Islami pada hakikatnya adalah rumah tinggal yang sesuai dengan karakteristik Islami yaitu rumah yang merujuk pada syariat Islam, dan juga dengan memiliki rumah maka dapat melindungi kita di muka bumi ini. Memiliki rumah dengan konsep Islami juga berfungsi untuk aktivitas taqwa dan bersifat privat beradab Islam. Dengan pendekatan nilai Islami maka akan didapatkan karakteristik rumah tinggal yang sesuai dengan Al-Qur'an dan Hadist.

Rumah pada perumahan Sebiay Sumantri Estate di Natar, Lampung Selatan memiliki konsep Islami didalamnya seperti fasilitas-fasilitas yang bermanfaat bagi penghuni perumahan ini, diantaranya adalah masjid untuk beribadah bagi penghuni perumahan, selanjutnya pihak developer menyediakan tempat belajar Al-Qur'an atau Taman baca Al-Qur'an yang dapat membantu anak-anak untuk belajar yang tempat dan gurunya juga

sudah disediakan, serta adanya pengajian rutin setiap bulan yang di adakan pihak developer. Sebagian fasilitas yang di sediakan pihak developer merupakan fasilitas yang mengusung konsep Islami pada perumahan ini. Pada pelaksanaan akadnya pihak developer sebelumnya menjelaskan segala aturan dan ketentuan ketika pembeli hendak membeli rumah pada Perumahan Sebiay Sumantri Estate termasuk juga dengan konsep Islam yang di terapkan pada perumahan ini, karena perumahan ini adalah perumahan yang mengusung konsep Islam di dalamnya. Rumah tinggal yang memiliki konsep Islami haruslah sesuai dengan Syariat Islam baik dari kegiatan yang ada pada rumah tersebut maupun bentuk fisik dari rumah tersebut harus sesuai dengan ketentuan yang sudah diatur dalam Islam , berikut adalah prinsip-prinsip tuntunan rumah tinggal Islami.

- a) Konsep kebutuhan ruang rumah Islami dituntut menghadirkan ruang yang dibutuhkan saja dan menghindari ruang dan fasilitas yang di butuhkan karena ruang tersebut akan di tempati syaitan.
- b) Rumah sebagai tempat ibadah; aktivitas yang ada di rumah Islami mencirikan adanya aktivitas taqwa untuk mencari ridho Allah. Hal ini berimplikasi pada kebutuhan ruangnya.

Dalam prakteknya rumah di Perumahan Sebiay Sumantri Estate menyediakan masjid untuk penghuni perumahan tersebut beribadah. Sehingga penghuni perumahan dapat beribadah.

1) Ruang Halaqoh/belajar (belajar, mengaji)

Rumah pada Perumahan Sebiay Sumantri mnyediakan ruangan belajar dan mengaji.

2) Ruang untuk kegiatan biologis dan keamanan seperti ruang untuk aktivitas makan, tidur, mandi.

Pada prakteknya pihak developer menyediakan semua ruang yang menjadi ketentuan yaitu ruang untuk aktivitas makan, tidur dan mandi.

3) Ruang untuk aktivitas sosial menerima tamu.

Rumah pada Perumahan sebiay Sumantri Estate menyediakan fasilitas ruang tamu pada rumahnya sehingga penghuni rumah tersebut dapat menerima tamu.

Berdasarkan penelitian dapat dikemukakan bahwa pelaksanaan akad pada perumahan Sebiay Sumantri Estate Natar, Lampung Selatan yang merupakan perumahan dengan konsep Islami pada prinsipnya sah mulai dari pelaksanaan akad jual beli sudah sesuai dengan syariat Islam dalam jual beli rumah Islami pada perumahan ini terdapat kejelasan didalamnya tidak ada unsur riba karena dalam pembayarn kredit pun bekerjasama dengan Bank BNI Syariah yang pastinya memakai akad dalam Islam, tidak ada unsur gharar yaitu ketidakjelasan dalam jual beli. Dan konsep Islami yang di tawarkan oleh pihak Perumahan Sebiay Sumantri Estate mengenai ketentuan dari Kriteria rumah tinggal Islami itu sudah terpenuhi.

Rumah dengan konsep Islami dapat menarik perhatian di kalangan umat Muslim karena dengan adanya perumahan dengan konsep Islami ini banyak manfaat positif yaitu fasilitas dan kegiatan yang berbasis Islami yang dapat dirasakan bagi penghuninya.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

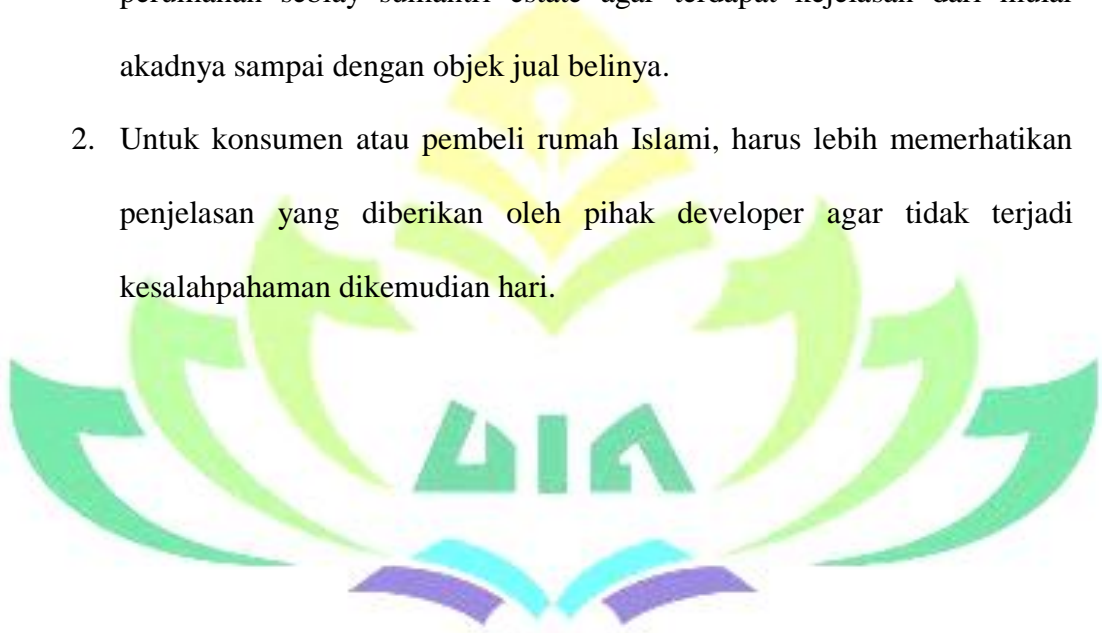
Berdasarkan analisis yang sudah di kemukakan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut.

1. Pelaksanaan akad pengadaan perumahan Islami pada perumahan Sebiay Sumantri Estate, Natar, Lampung Selatan pada pelaksanaan akadnya yaitu jual beli yakni pihak developer sebagai penjual dan orang yang membeli rumah sebagai pembeli. Adanya perjanjian/akad ketika penjual dan pembeli secara sepakat melakukan transaksi jual beli. Jual beli rumah pada Perumahan Ini memiliki 3 cara pembayaran yaitu cash keras untuk pembayaran secara tunai, cash lunak untuk pembayaran secara tunai, tetapi diberi beberapa waktu untuk pembayaran awalnya harus lebih dari 50% dari harga rumah namun diberi senggang waktu untuk melunasinya biasanya pihak developer memberikan waktu 6 sampai 24 bulan untuk sisa pelunasannya dan kredit untuk pembayaran secara angsuran. Dan juga pada pelaksanaan akadnya pihak developer menjelaskan konsep perumahan Islami sebagai mana yang telah di tawarkan perumahan ini bahwa Perumahan Sebiay Sumantri Estate memiliki Konsep Islami.
2. Dalam hukum Islam jual beli rumah yang menggunakan konsep Islami pada Perumahan Sebiay Sumantri Estate yang terletak di Natar, Lampung Selatan.pada prinsipnya jual beli pada perumahan ini diperbolehkan karena di dalam prakteknya pelaksanaan akad pada jual beli ini memakai

akad syariah sudah sesuai dengan syariat Islam dan tidak menyimpang dari hukum Islam.

B. Saran

1. Untuk pihak developer perumahan selain menawarkan berbagai macam type perumahan yang di jual, maka harus menjelaskan bagaimana sistem pembayaran secara jelas dan juga bagaimana fasilitas yang terdapat pada perumahan sebiay sumantri estate agar terdapat kejelasan dari mulai akadnya sampai dengan objek jual belinya.
2. Untuk konsumen atau pembeli rumah Islami, harus lebih memerhatikan penjelasan yang diberikan oleh pihak developer agar tidak terjadi kesalahpahaman dikemudian hari.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrauf, *Penerapan Teori Akad Pada Perbankan Syariah*, Al-Iqtishad, Vol. IV, No.1, 1 Januari 2012
- Ahmad Syaikh bin Abrurrazaq ad- Duwaisy, *Fatwa-Fatwa Jual Beli*, Pustaka Imam Asy- Syafi'i
- A Karim Adiwarman, *Ekonomi Islam*, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Aliah Wasilatu, "Preferensi Nasabah Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah. (Skripsi Program Sarjana Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Syarih Hidayatullah, Jakarta, 2010), h.23.
- Alhafidz Alhasin W., *Kamus Fiqh*, Jakarta: Amzah, 2013.
- Al-Muslih Abdullah, Shalah Ash-Shawi, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta: Darul Haq, 2008.
- AnwarSyamsul, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo, 2010.
- Arikunto Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 1991.
- Ascarya, *Akad&Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012.
- Beni Hermawan Mohammad, " Eksplorasi Rumah Tinggal Islami Di Kota Pekanbaru". Fak Teknik Universitas Lancang Kuning. Vol. 1 No. 1, Januari 2014, H.7.
- Departemen Agama RI, *Mushaf AlQur'an dan Terjemah* , Bandung: Pustaka Alkausar, 2009.
- Djamil Faturrahman, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Elbadriatai, *Rasionalitas Penerapan Khiyar dalam Jual Beli Islam*, Fakultas Syariah dan Ekonomi IAIN Mataram, Vol.5 No.1, Juni 2014.

Fu'ad Muhammad Abdul Baqi, Al-Lu'lu wal Marjan, Surabaya: PT Bina Ilmu, 2003.

Hamzahandy, I Wayan Suandra dkk, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006.

HasibuanMelayu S.P, *Dasar-dasarPerbankan*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2004

http://www.Kompas.Com/Konsep_Perumahan_Islami/html.

Ja'far Khumeidi, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Bandar Lampung:IAIN Raden Intan Lmpung JL. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame, Bandar Lmpung. 2015.

KOMPAS.Com, “*Konsep Perumahan Islami, Seperti Apa?*” Artikel ini diakses pada Sabtu, 10 juni 2017.

Kurniawan Ari, “*Muamalah Bisnis Perdagangan Syariah*” Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya, Vol. 1 No. 1, April 2017.

Mardalis, *Metode Penelitian*, Jakarta : PT Bumi Aksara, 2004.

Mujiatun Siti, *Jual Beli dalam Perspektif Islam dan Istishna*. Fakultas Ekonomi, Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara. Vol 13 No. 2, Seotember 2013 .

Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, (Jakarta PT Raja Grafindo Husada, 2015

Miru Ahmadi, *Hukum Kontrakdan Perancangan Kontrak*, Jakrta: PT Raja Grafindo Persada, 2013.

Mursal, *Implementasi Prinsip-Prinsip Ekonomi Syariah: alternatif mewujudkan kesejahteraan berkeadilan* “ . Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera barat, Vol.1 No.1, Maret 2015.

Mustofa Imam, *Fiqh muamalah Kontemporer* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.

Mustafa Mursyid, *Kajian Tekstual Nilai-nilai Keislaman untuk Arsitektur Rumah Tinggal*. 2015.

Nuraini Eka Rachmawati & Ab Mumin bin Ab Ghani, “*Akad Jual Beli dalam perspektif fiqh dan praktiknya di Pasar Modal Indonesia*” , University of Malaya , Kuala Lumpur, Malaysia, Vol.XII, No. 04, 4 Desember, 2015.

- Nurjayanti Widyastuti-Abdullah Aly- Arya Ronald. “ Karakteristik Rumah Tinggal dengan Pendekatan Islami”. Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Surakarta. Vol. No.XIII. h.92. ISSN 1412-9612
- Sulaiman Rasyid , *Fiqh Islam*, Bandung: Sinar Baru Algensindo,1994.
- Rochaety Ety, Ratih Tresnati, *Kamus Istilah Ekonomi*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2007.
- Rahmat syafei, *Fiqh Muamalah*, Bndung: Pustaka Setia, 2006
- Sakti Ali, *Analisis Teoritis Ekonomi Islam*, Jakarta: Paradigma dan AQSA Publishing, Cet Ke-1, 2007.
- Sapi'i, Agus Setiawan, “Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah”, *Al-Tijary*, Vol2, No.1, Desember 2016.
- Sjafrijal, *Ekonomi Wilayah Dan Perkotaan* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012.
- Sofyan Riyanto, *Bisnis Syariah Mengapa Tidak?*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2011.
- Suhendi Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo, 2014.
- Solihin Bunyana, *Kaidah Hukum Islam*, Yogyakarta: Kreasi Total media,2016.
- Suryabarata Sumandi, *Metode Penelitian*, cet ke-22, Jakarta: PT Raja Grafindo,2011.
- Sugyano, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta,2011.
- Susiadi, *Metodologi Penelitian*, Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M IAIN Raden Intan , 2015.
- Tim Redaksi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama,2008.
- Usman Husaini, Purnomo Setiadi Akbar, *Metodologi Penelitian sosial*, Jakarta: PT Bumi aksara, 2008.
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Tata Cara Pelaksanaan KPR Bersubsidi dan KPR Syariah serta KPR Suruna Bersubsidi dan KPR Suruna Syariah No. 13 Tahun2010.
Bab 3

Warson Munawwir, *Ahmad, Kamus Al Munawwir*, Yogyakarta: Pesantren Krafyak, 1984

Zulkifli Sunarto, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Zikrul Hakim, 2003

